Русспромоценка

Отчет об оценке №6104

рыночной стоимости нежилого здания общей площадью 734,2 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003009:2809, расположенного по адресу:
г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16

Заказчик: АО «ЦНИРТИ им. академика А.И. Берга»

Дата оценки: 22 сентября 2020 г.

Дата составления отчета об оценке: 03 ноября 2020 г.



Москва, 2020 г.

Заключение об оценке

Основание проведения оценки: Договор на оказание услуг по оценке №1668/18 от 25.10.2018 г., Письмо №УРиК-90/6401 от 10.09.2020 г.

Заказчик: АО «ЦНИРТИ им. академика А.И. Берга».

Объект оценки: Нежилое здание «Административный корпус (Корпус №16)» с кадастровым номером 77:01:0003009:2809, общей площадью 734,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16.

Адрес места расположения объекта оценки: г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16.

Оцениваемые имущественные права: право собственности без ограничений и обременений.

Цель оценки: Определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: Для сделки купли-продажи.

Вид стоимости: Рыночная стоимость.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 22 сентября 2020 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

83 500 000 (Восемьдесят три миллиона пятьсот тысяч) рублей с учетом НДС

или

69 583 333 (Шестьдесят девять миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля без учета НДС.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (действ. ред.); Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению: Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №255, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №254, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, «Методическими рекомендациями по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия», одобренными Советом по оценочной деятельности от 23.06.2015 г., а также в соответствии с требованиями стандартов Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО»), в части не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

Результаты и выводы, содержащиеся в отчете об оценке, основаны на расчетах, информации, полученной от заказчика и в результате исследования рынка, на нашем опыте, профессиональных знаниях и расчетам в рамках применяемых методик. Характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, методики расчетов и источники информации приведены в отчете об оценке. Части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным тестом отчета об оценке, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Агентство «Русспромоценка»

С.В. Васильцов
03 ноября 2020 г.

Русспромоценка

Содержание

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
1.1 Основание для проведения Оценщиками оценки объекта оценки 5
1.2 Общая информация , идентифицирующая объект оценки 5
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 5
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки, ограничения и пределы ее применения 6
1.5 Общие сведения об отчете об оценке 6
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7
2.1 Задание на проведение оценки 8
3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 9
3.1 Федеральные стандарты оценки 10
3.2 Стандарты и правила оценочной деятельности СРО 10
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 11
4.1 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, определенная в Задании на оценку 12
4.2 Иные допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки 12
5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНЩИКАХ, ИСПОЛНИТЕЛЕ, ПРИВЛЕЧЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ 14
5.1 Сведения о Заказчике 15
5.2 Сведения об Оценщике 15
5.3 Сведения об Исполнителе 15
5.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор, и оценщика 15
5.5 Сведения о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах 16
6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 17
6.1 Информация о текущем использовании объекта оценки 18
6.2 Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки 18
6.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки 18
6.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 32
6.5 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики 33
7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 34
7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 35
7.2 Социально-экономическое развитие г. Москвы 40
7.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 40
7.4 Анализ рынка недвижимости г. Москвы на дату оценки 41
7.5 Обзор рынка офисной недвижимости по итогам 1 полугодия 2020 г. 42
7.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка при фактическом варианте его использования, с указанием интервала значений цен 47
7.7 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов 52
7.8 Основные выводы относительно сегмента рынка недвижимости, необходимые для оценки объекта 59
8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НЭИ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 60
9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 64
9.1 Определение понятия рыночной стоимости 65
9.2 Общие понятия оценки 65
9.3 Этапы проведения оценки 66
9.4 Использование затратного, сравнительного и доходного подходов 66
9.5 Определение рыночной стоимости затратным подходом (справочно) 68
9.6 Определение рыночной стоимости сравнительным подходом 78
9.7 Определение рыночной стоимости доходным подходом 116
10 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 141
11 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 144
11.1 Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки 145
11.2 Перечень нормативных актов 145
11.3 Перечень методической литературы 146
11.4 Другие источники 146
11.5 Принт-скрины объявлений, используемых в разделе 7.6 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений» 147
12 ПРИЛОЖЕНИЯ 153

Основные факты и выводы

1.1 Основание для проведения Оценщиками оценки объекта оценки

Основанием для оказания услуг по оценке рыночной стоимости объекта оценки являются: Договор на оказание услуг по оценке №1668/18 от 25.10.2018 г., заключенный между АО «ЦНИРТИ им. академика А.И. Берга» и ООО «Агентство «Русспромоценка», Письмо №УРиК-90/8582 от 08.09.2019 г.

1.2 Общая информация , идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Нежилое здание «Административный корпус (Корпус №16)» с кадастровым номером 77:01:0003009:2809, общей площадью 734,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва. Ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект недвижимого имущества в составе: Нежилое здание, Кадастровый номер: 77:01:0003009:2809 Площадь: 734,2 кв. м Адрес: г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16. Назначение: нежилое.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Ссылки на доступные для оценщика документы: 1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 18.07.2016, бланк серия 77 АС 819320. 2. Технический паспорт на нежилое здание «Административный корпус (Корпус №16)» по адресу: г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности без ограничений и обременений
Правообладатель	Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А. И. Берга, ИНН 9701039940, ОГРН 1167746458648 от 11.05.2016 г.
Цель оценки[1]	Определение рыночной стоимости
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки	Для сделки купли-продажи
Имущественные права на объект оценки	Право собственности АО «ЦНИРТИ им. академика А.И. Берга»
Балансовая стоимость, руб.	57 634 162,00
Остаточная стоимость, руб.	46 320 244,93
Допущения, на которых должна основываться оценка	Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. с учетом НДС

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке с учетом НДС, руб.	
Затратный подход	Приводится справочно, в расчетах не участвует
Сравнительный подход	83 800 854
Доходный подход	83 272 696

[1] Задачи совпадают с целями оценки

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки, ограничения и пределы ее применения

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, по состоянию на дату оценки составляет:

83 500 000 (Восемьдесят три миллиона пятьсот тысяч) рублей с учетом НДС

или

69 583 333 (Шестьдесят девять миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля без учета НДС.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой только для целей указанных в задании на оценку.

1.5 Общие сведения об отчете об оценке

Таблица 1.3. Сведения об отчете об оценке

Наименование	Значение
Порядковый номер отчета об оценке	6104
Дата оценки	22.09.2020 г.
Дата осмотра	22.09.2020 г.
Дата составления отчета об оценке	03.11.2020 г.
Период проведения оценки	10.09.2020 г. – 03.11.2020 г.

Задание на оценку

2.1 Задание на проведение оценки[2]



Приложение № 1
к Договору на оказание услуг по оценке
от 25.10.2018 г. № 1668/18

Задание на оценку

№ п/п	Наименование	Информация
1.	Объект оценки	Нежилое здание «Административный корпус (Корпус №16)» с кадастровым номером 77:01:0003009:2809, общей площадью 734,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, ул. Старая Басманная, д.19, стр. 16
1.1.	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект недвижимого имущества в составе: Нежилое здание, Кадастровый номер: 77:01:0003009:2809 Площадь: 734,2 кв. м Адрес: г. Москва, ул. Старая Басманная, д.19, стр. 16 Назначение: нежилое
1.2.	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Ссылки на доступные для оценщика документы: 1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 18.07.2016, бланк серия 77 АС 819320 2. Технический паспорт на нежилое здание «Административный корпус (Корпус №16)» по адресу: г. Москва, ул. Старая Басманная, д.19, стр.16
1.3.	Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности без ограничений и обременений
2.	Имущественные права на объект оценки	Право собственности АО «ЦНИРТИ им. академика А.И. Берга»
3.	Цель оценки	Определение рыночной стоимости
4.	Предполагаемое использование результатов оценки	Для сделки купли-продажи
5.	Вид стоимости	Рыночная
6.	Дата оценки (дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки)	05.12.2018 г.
7.	Дата составления отчета об оценке	10.12.2018 г.
8.	Допущения, на которых должна основываться оценка	- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

От Исполнителя:
Генеральный директор
ООО «Агентство «Русспромоценка»
_____ /С.В. Васильцов/
м.п.

От Заказчика:
Начальник договорного управления
АО «ЦНИРТИ им. академика А.И. Берга»
_____ /Силантьев А.А./
Доверенность от 26.06.2018 № 121

6

Задачи оценки совпадают с целями оценки.

[2] Приложение №1 к Договору на оказание услуг по оценке №1668/18 от 25.10.2018 г.

3

Применяемые стандарты оценки

3.1 Федеральные стандарты оценки

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 256.

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 255.

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 254.

– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

Обоснование применения федеральных стандартов: данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности на основании требований Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. ст. 11 (в действующей редакции).

3.2 Стандарты и правила оценочной деятельности СРО

– Стандарт СТО АРМО 1.01-2008 Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» «Требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости», утвержденный Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008 г.

Обоснование применения стандартов: данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности членами Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» на основании требований ст. 11, 20 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей редакции).

4

Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

4.1 Допущения и ограничения, на которых основывается оценка, определенная в Задании на оценку

Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

4.2 Иные допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.

3. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

4. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной Заказчиком исходной информации.

6. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

7. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, находящихся за пределами его компетенции, если только не будут заключены иные соглашения.

8. В процессе определения стоимости Оценщик применяет подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

9. Таблицы и схемы, приведенные в отчете об оценке, необходимы для получения наглядного представления об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях.

10. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

11. Экспертиза технического состояния скрытых конструктивных элементов объекта оценки на дату оценки не проводилась. Оценка физического состояния объекта оценки выполнена на основании осмотра объекта оценки, предоставленных документов. Дальнейший расчет выполнен при условии, что предоставленные документы содержат достоверные и полные сведения о техническом состоянии имущества.

12. Имеется расхождение в документах в части адреса объекта оценки. Так, согласно свидетельству о государственной регистрации права от 77 АС 819320 от 18.07.2016 указан адрес: Российская Федерация, г. Москва, ул. Басманная Старая, д. 19, стр. 16. Согласно данным Росреестра[3], указан адрес: Москва, ул. Басманная Стар, д. 19, строен. 16. Согласно Заданию на оценку (Приложение №1 к Договору на оказание услуг по оценке №1668/18 от 25.10.2018 г.), указан

[3] Источник - https://pkk5.rosreestr.ru

адрес: г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16. В отчете об оценке может фигурировать любой из указанных адресов, что не влияет на результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки, поскольку, в данном случае, имеется ввиду один и тот же объект.

12. Все расчеты проводились Оценщиком с использованием программного продукта Microsoft Excel. В ходе производимых расчетов, в промежуточных расчетах Оценщиком использовалась функция округления значений до видимых знаков, текст отчета об оценки отражает величины с округлением. Возможны незначительные расхождения между результатами, полученными с использованием программного продукта Microsoft Excel, и результатами расчетов на основе текста отчета об оценки, связанные с округлением. Возможное расхождение является несущественным и не принимается во внимание.

Допущения и ограничения связанные с различными этапами расчетов приведены в виде сносок по тексту.

5

Сведения о Заказчике, Оценщиках, Исполнителе, привлеченных организациях и специалистах

5.1 Сведения о Заказчике

Таблица 5.1. Сведения о Заказчике

Наименование	Значение
Организационно-правовая форма, полное наименование, реквизиты	Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А. И. Берга (АО «ЦНИРТИ им. академика А.И. Берга») ИНН 9701039940, КПП 770101001
ОГРН, дата присвоения ОГРН	ОГРН 1167746458648 от 11.05.2016 г.
Юридический адрес	107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 9
Банковские реквизиты	р/с 40502810400160000865 в Банк ВТБ (ПАО) г. Москва, к/с 30101810700000000187, БИК 044525187

5.2 Сведения об Оценщике

Таблица 5.2. Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщиках	
Радченко Елена Сергеевна	Оценщик I категории. Диплом о высшем профессиональном образовании: Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Государственный университет управления», по специальности «Менеджмент организации», специализация «Оценка и управление собственностью» № ВСГ 4668526 регистрационный № НМ-3072 от 25.06.2010 г. Трудовой договор от 01.03.2018 между ООО «Агентство «Русспромоценка» и Радченко Е.С. Стаж работы в оценочной деятельности – 10 лет. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №011817-1 от 10.05.2018 г. Контактный телефон: 8 (499) 641-11-21. Адрес местонахождения (почтовый адрес): г. Москва, ул. Шкулева, д. 2А. Адрес электронной почты: rpo@russprom.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	СРО – Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП СРО «АРМО»), расположенная по адресу: 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж. Радченко Е.С. - регистрационный № 1970 от 28.05.2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	ООО «Абсолют Страхование», полис №022-073-005008/20 от 26.02.2020 г, на сумму 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей, срок действия 23.03.2020-22.03.2021 г.

5.3 Сведения об Исполнителе

Таблица 5.3. Сведения об Исполнителе

Сведения о юридическом лице, с которым оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма, полное наименование, ИНН, КПП	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство «Русспромоценка» ИНН 7717153980 / КПП 771701001
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1157746024952, 10.01.2015 г.
Юридический адрес	129366, г. Москва, проспект Мира, д. 176, этаж - 4, пом. I, комн. № 42
Почтовый адрес	109263, г. Москва, ул. Шкулева, д. 2А
Банковские реквизиты	р/с 40702810300362001117 в ПАО «БАНК УРАЛСИБ» г. Москва к/с 30101810100000000787 БИК 044525787
Информация о членстве в саморегулируемой организации	СРО – Некоммерческое партнерство «Деловой союз экспертов в области интеллектуального сопровождения бизнеса – Деловой союз IBA», расположенное по адресу: 119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 31, офис 315. Свидетельство НП «Деловой союз экспертов в области интеллектуального сопровождения бизнеса – Деловой союз IBA» №20 от 21 февраля 2014 г.
Сведения о страховании ответственности юридического лица	ООО «Абсолют страхование» полис №022-073-004212/19 от 04.12.2019 г., общая страховая сумма 500 005 000 (Пятьсот миллионов пять тысяч) рублей, срок действия договора (срок страхования) – с 01.01.2020 г. по 31.12.2021 г.

5.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор, и оценщика

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом, работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав в отношении объекта оценки вне договора.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

При проведении оценки вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, отсутствовало.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

5.5 Сведения о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Иные организации и специалисты, кроме указанных в п. 5.2 и 5.3 отчета об оценке, к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

6

Описание объекта оценки

6.1 Информация о текущем использовании объекта оценки

Объект оценки представляет собой объект капитального строительства – нежилое здание «Административный корпус (Корпус №16)» с кадастровым номером 77:01:0003009:2809, общей площадью 734,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16. На дату оценки часть помещений (2 этаж и мансарда) используется под офис, помещения на 1 этаже и в подвале не используются.

6.2 Имущественные права на объект оценки и обременения, связанные с объектом оценки

6.2.1 Описание имущественных прав на объект оценки

Объект оценки принадлежит на праве собственности Акционерному обществу «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга».

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Таблица. 6.1. Описание прав на объект оценки

Наименование	Значение
Объект права	Здание, назначение: нежилое, площадь 734,2 кв. м., количество этажей: 2, а также подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г. Москва, ул. Басманная Старая, д. 19, стр. 16
Вид права	Собственность
Субъект права	Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга» (АО «ЦНИРТИ им. академика А.И. Берга»), ИНН: 9701039940, ОГРН: 1167746458648 от 11.05.2016 г.
Первоначальная стоимость, руб.	57 634 162,00
Остаточная стоимость, руб.	46 320 244,93
Правоустанавливающий документ	Распоряжение от 31.12.2015 №1572, выдавший орган: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве; Передаточный акт от 31.12.2015 подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга»
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серия 77 АС 819320 от 18.07.2016 г., запись регистрации №77-77/012-77/012/008/2016-1019/3 от 18.07.2016 г.
Кадастровый номер	77:01:0003009:2809
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано

6.3 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

6.3.1 Местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен в Центральном административном округе города Москвы, районе Басманный по адресу: г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16.

Центральный административный округ[4] - один из 12 административных округов города Москвы, расположен в центре города и включает в себя 10 районов (Арбат, Басманный, Замоскворечье, Красносельский, Мещанский, Пресненский, Таганский, Тверской, Хамовники, Якиманка). В округе расположено много театров, почти все московские вокзалы, большинство министерств Российской Федерации, а также Кремль, Дом правительства РФ, Государственная дума, Совет Федерации. Значительную часть территории округа занимают различные офисные здания, на западной окраине округа в том числе расположен ММДЦ «Москва-Сити».

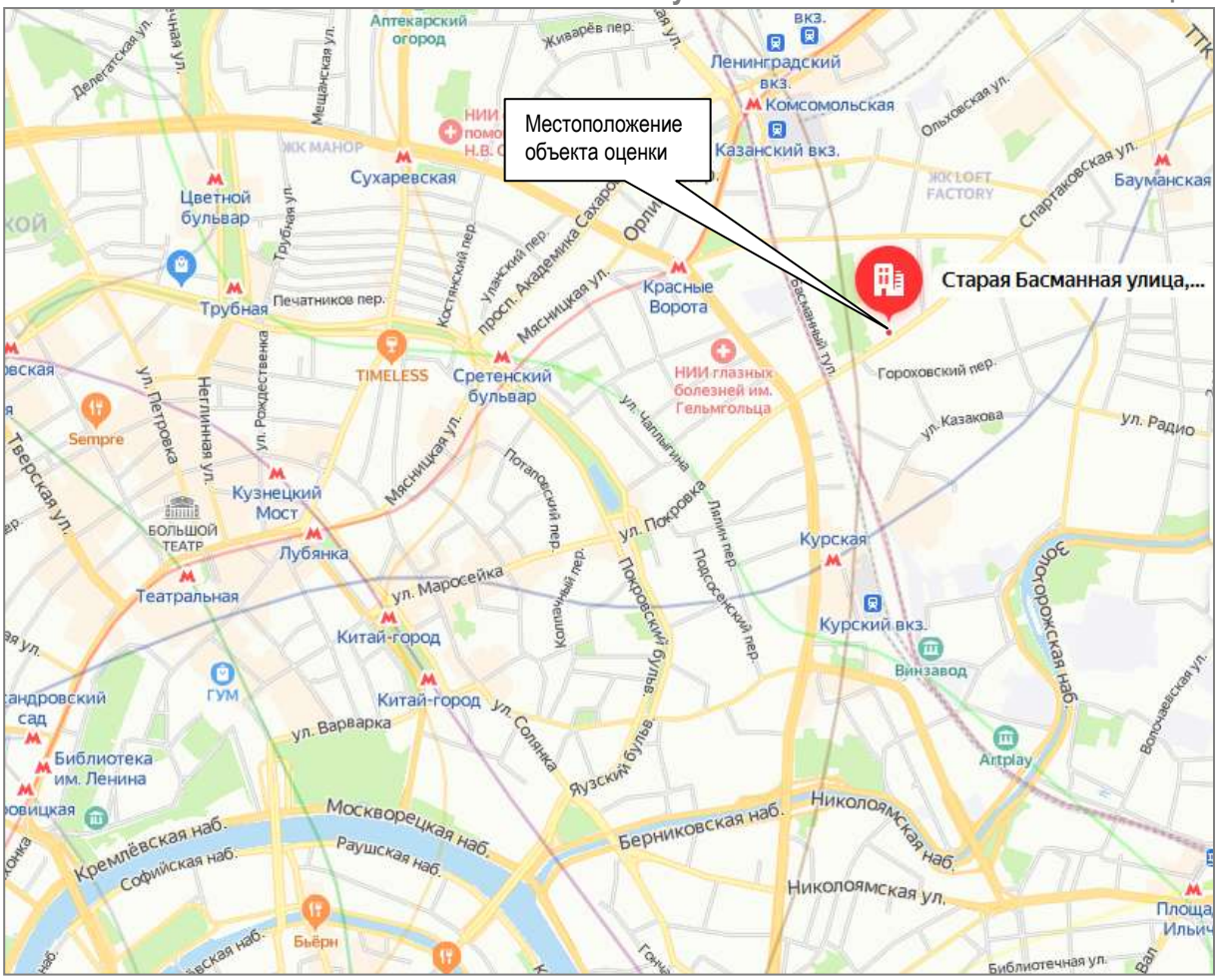
[4] Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Центральный_административный_округ_(Москва)

Границы округа почти совпадают с городской чертой города до 1912 года (за исключением районов: «Сокольники», входящего в состав Восточного административного округа, и «Дорогомилово», входящего в состав Западного административного округа).

Басманный район[5] – район Москвы в северо-восточной части Центрального административного округа. Району соответствует внутригородское муниципальное образование муниципальный округ Басманный. Граничит с Красносельским, Таганским и Тверским районами, а также с районами Сокольники, Соколиная гора и Лефортово. Площадь территории района составляет 816 га. Численность населения на 2017 год – 110 тыс. человек. На территории Басманного района расположены десять станций метро, Курский вокзал.

С запада район ограничен Лубянским проездом; с северо-западной стороны граница проходит по Мясницкой улице, площади Красные Ворота, Новой Басманной, Ольховской, Новой Переведеновской улицам, 1-му Басманному переулку, Третьему транспортному кольцу; с севера граница находится по Казанскому направлению МЖД; с восточной стороны – по улице Госпитальный Вал, Госпитальной улице и реке Яузе; с юга – по Курскому направлению МЖД, Верхней Сыромятнической улице, улице Воронцово Поле, Подколокольному переулку, улице Солянка.

Рисунок. 6.1. Местоположение объекта оценки[6]



[5] Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Басманный_район
[6] Источник информации: https://yandex.ru/maps/

Рисунок 6.2. Локальное местоположение объекта оценки[7]

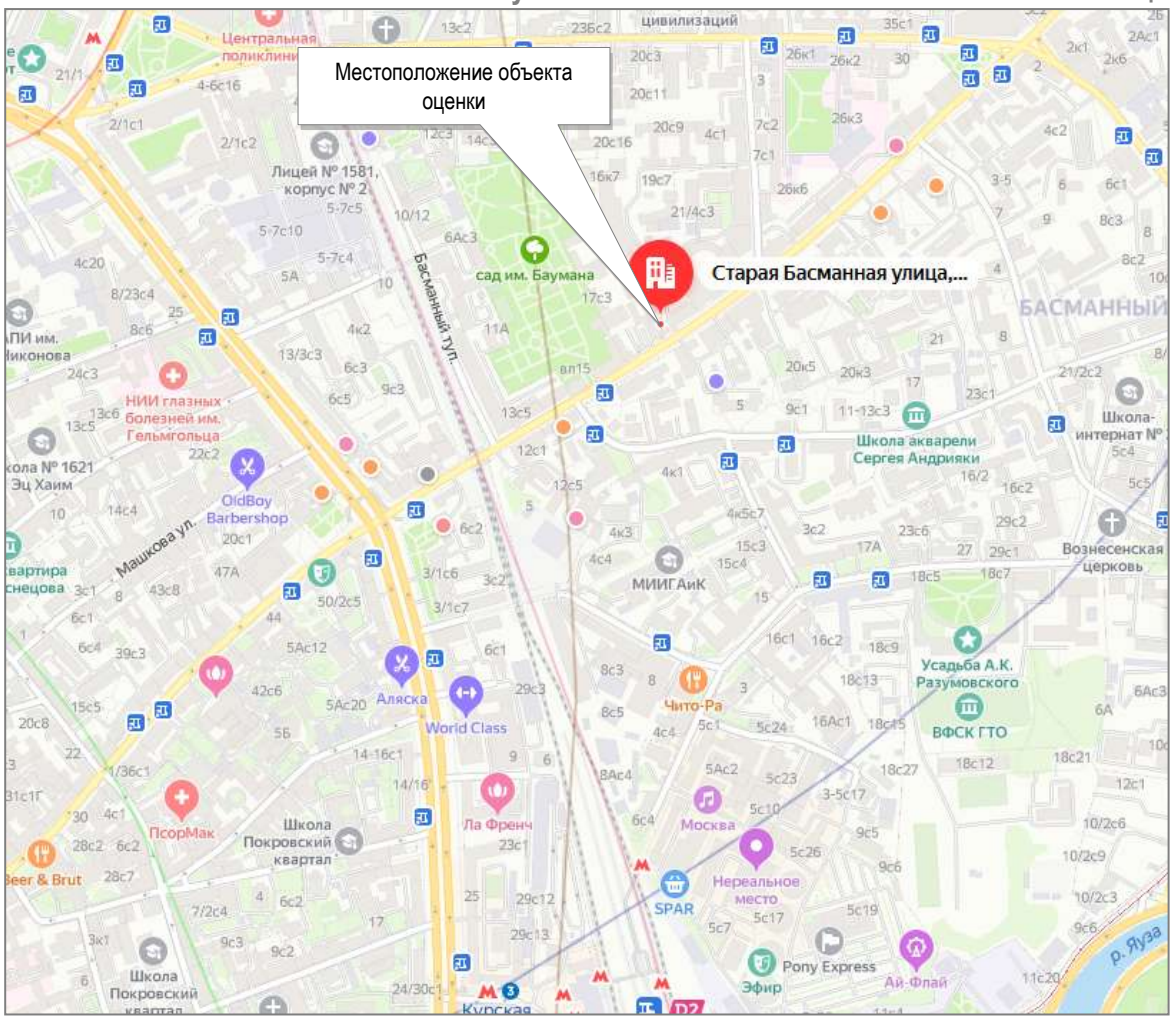
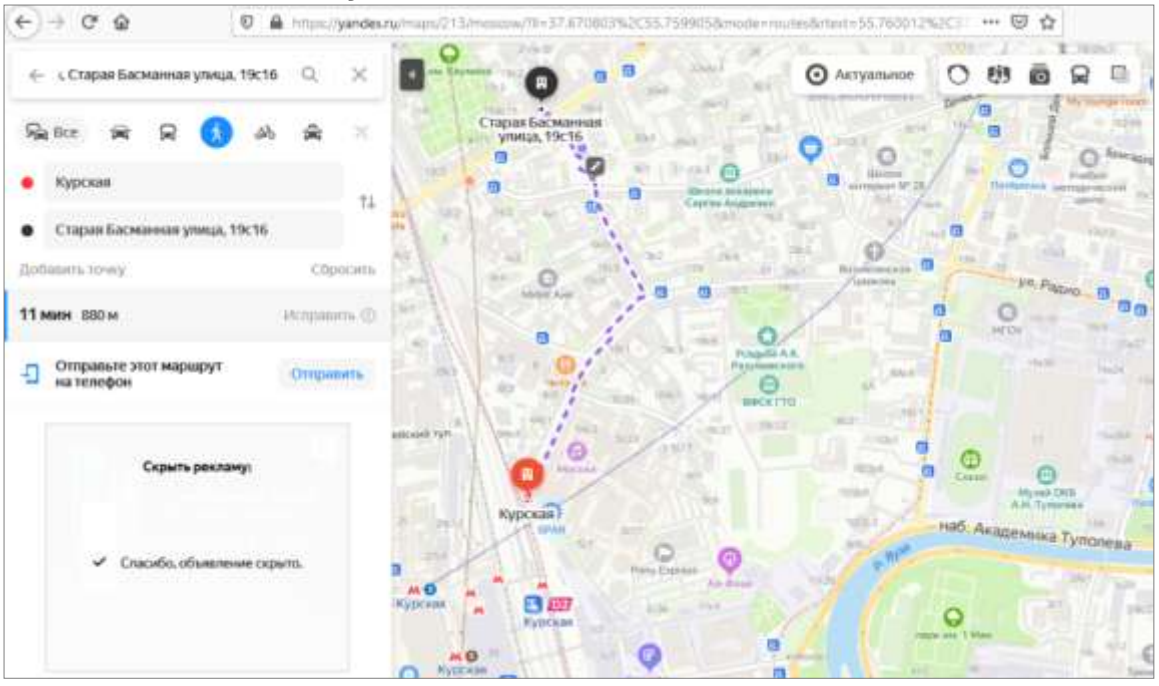


Рисунок 6.3. Расположение относительно ближайшей станции метро[8]



[7] Источник информации: https://yandex.ru/maps/
[8] Источник информации: https://yandex.ru/maps/

Таблица. 6.2. Характеристика местоположения объекта

Наименование	Значение
Адрес объекта оценки	г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16
Кадастровый номер объекта оценки	77:01:0003009:2809
Административный округ	Центральный административный округ
Муниципальный район	Басманный
Удаленность от ближайшей станции метро	11 минут пешком от станции метро "Курская"
Удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта	2 минуты пешком от остановки "Сад имени Баумана"
Ближайшее окружение	Общественно-деловая, жилая застройка
Линия расположения	1-я линия
Зона расположения	ТТК - Восток

6.3.2 Количественные и качественные характеристики

На основании визуального осмотра и представленных Заказчиком документов, были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки. Указанные данные представлены в таблице ниже.

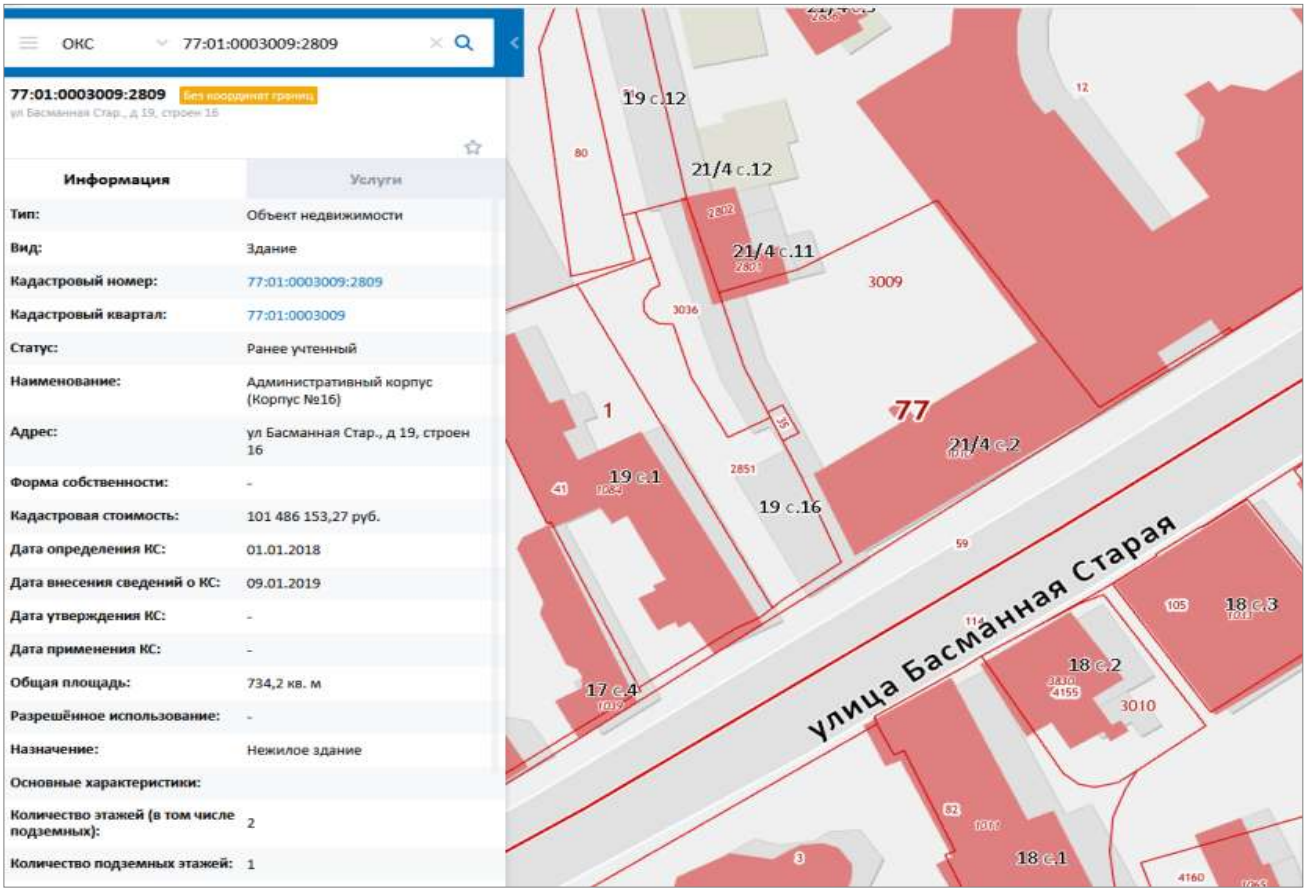
Таблица. 6.3. Описание объекта оценки

Наименование	Значение
Адрес	г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Кадастровый (условный) номер объекта	77:01:0003009:2809
Назначение	Нежилое здание
Вид использования	Учрежденческое
Год постройки	1917
Количество этажей в здании	2 этажа + мансарда, 1 подземный этаж
Общая площадь, кв. м. в том числе:	734,2
Площадь подвала, кв. м	182,1
Площадь 1 этажа, кв. м	190,7
Площадь 2 этажа, кв. м	197,4
Площадь мансарды, кв. м	164,0
Строительный объем, куб. м	4 379,0
Площадь застройки, кв. м	258,7
Конструктивные элементы	**Значение**
Фундамент	Бутовый ленточный
Стены	Кирпич
Перегородки	Кирпич, дерево
Перекрытия	Бетонные, деревянные
Крыша	Стальная, рулонная
Полы	Бетон, паркет, линолеум
Дверные блоки	Деревянные, металлические
Оконные блоки	Деревянные, с двойным остеклением
Внутренняя отделка	Побелка, окраска, плитка
Санитарные и элементы устройства	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение, радио, телефон, вентиляция
Прочие работы	Отмостка
Физический износ объекта, % (по данным Технического паспорта по состоянию на 04.06.2012 г.)	50%
Физическое состояние здания	Удовлетворительное (необходимо проведение реставрационных работ по сохранению объекта культурного наследия Федерального значения "Усадьба XVIII-XIX вв. Флигель,1902г., арх. Микини П.К.": фундаменты и стены подвала, стены кирпичные архитектурного оформления средней сложности, крыша и кровля, полы, половая доска и плитка, полы паркет, заполнение оконных проемов в каменных стенах, заполнение дверных проемов, внутренняя отделка высококачественная, декор интерьера: скульптурно-лепной декор- потолочные розетки, карнизы, декор интерьера: печи кирпичные, облицованными кирпичными изразцами с латунными и бронзовыми скобяными приборами, наружная отделка: высококачественная штукатурка, эмульсионная окраска фасада, прочие работы: Балкон, крыльца, сход в подвал, бельведер)
Уровень отделки, в том числе:	Простая отделка/ С повышенной (улучшенной) отделкой

Наименование	Значение
Площадь помещений с простой отделкой, кв. м	372,8
Площадь помещений с повышенной (улучшенной) отделкой, кв.м	361,4
Статус объекта	Объект культурного наследия федерального значения "Усадьба, XVIII-XIX вв" (Указ Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 г. №176; п. 2, ст. 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"
Кадастровая стоимость ОКС, руб.	101 486 153,3
Удельная кадастровая стоимость ОКС, руб./кв. м	138 226,9
Балансовая стоимость, руб.	57 634 162,00
Остаточная стоимость, руб.	46 320 244,93

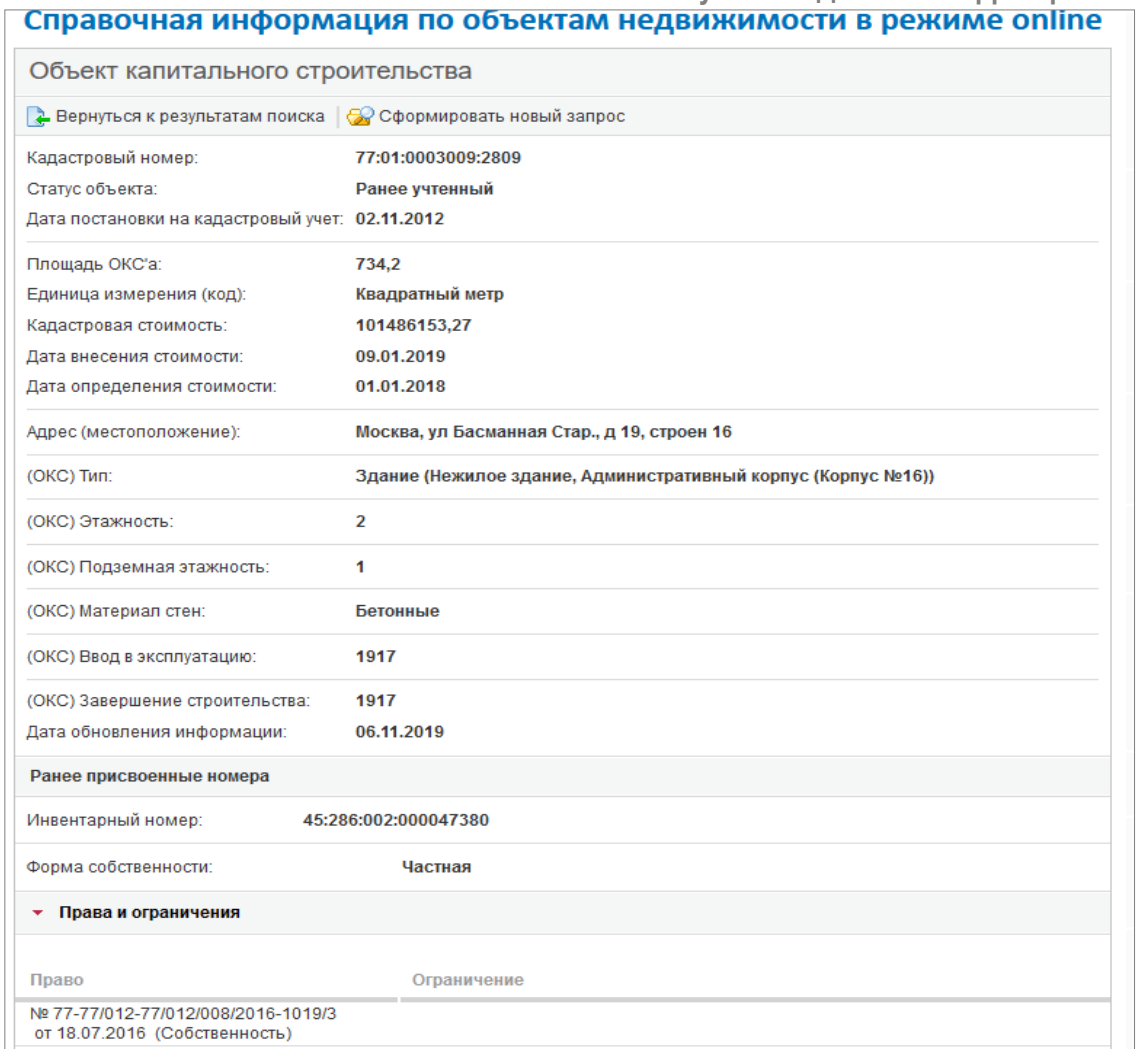
Ниже приведены данные Публичной кадастровой карты Росреестра и Справочной информации Росреестра по объекту недвижимости:

Рисунок 6.4. Данные публичной кадастровой карты Росреестра по ОКС[9]



[9] Источник информации: https://pkk.rosreestr.ru/

Рисунок 6.5. Данные Росреестра по ОКС[10]



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:01:0003009:2809
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	02.11.2012
Площадь ОКС'а:	734,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	101486153,27
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Басманная Стар., д 19, строен 16
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, Административный корпус (Корпус №16))
(ОКС) Этажность:	2
(ОКС) Подземная этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Бетонные
(ОКС) Ввод в эксплуатацию:	1917
(ОКС) Завершение строительства:	1917
Дата обновления информации:	06.11.2019

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер:	45:286:002:000047380
Форма собственности:	Частная

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77-77/012-77/012/008/2016-1019/3 от 18.07.2016 (Собственность)	

Объект оценки, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16; - является объектом культурного наследия и представляет собой флигель, расположенный справа от главного дома. Объект представляет собой небольшой двухэтажный особняк с эркером посредине, украшенный маскаронами с изображением женских головок и львиных масок, построенный в 1902 году гражданским инженером П. К. Микини. Это здание до революции снимала частная женская прогимназия (затем гимназия) Е. Б. Гронковской, в которой преподавала старшая сестра Марины Цветаевой Валерия.

Главный усадебный дом (№ 19 стр. 1), стоящий перпендикулярно улице, был возведён ещё в XVIII веке и с тех пор не раз перестраивался. В середине XIX столетия усадьбой владела купчиха Наталья Григорьевна Лоушкина. А с 1863 года - прусский подданный, временно московский купец Карл Юстус Гекман. В 1870-е годы родственники Гекмана в глубине участка выстроили многочисленные одно- и двухэтажные корпуса для собственного Меднокотельного завода фирмы «К. Гекман». Тогда же по проекту архитектора Г. Г. фон Ниссена был перестроен и главный дом.

В 1881 году завод на Старой Басманной был закрыт по настоянию городских властей, полагавших недопустимым размещение пожароопасного производства в тесной жилой застройке.

Новым владельцем усадьбы стал Юлий Александрович фон Гук. Принадлежавший ему Торговый дом «Юлий Гук и К», занимался поставками строительных материалов и металлоизделий. Именно это фирма строила первые в Москве здания из железобетона, такие, например, как Верхние

[10] Источник информации: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/

торговые ряды, Центральные Хлудовские бани, Музей изящных искусств на Волхонке и многие другие. В 1893 году во владении появились дополнительные служебные корпуса, в которых располагались склады и механические мастерские.

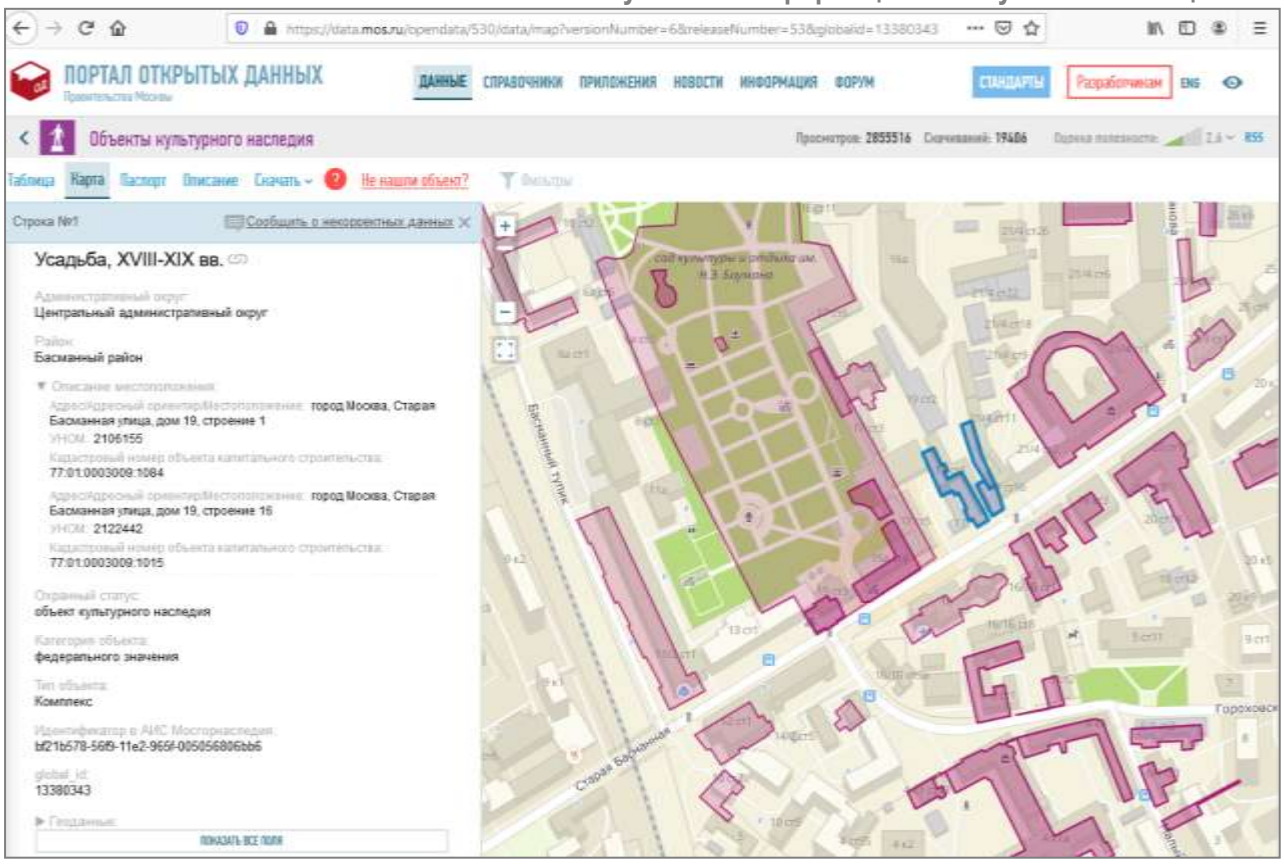
В самом конце XIX века фон Гук продал участок первогильдейскому купцу, владельцу кондитерской фабрики Тимофею Агафоновичу Кудрявцеву, после смерти которого в 1908 году усадьба перешла к его сыну – Фёдору Тимофеевичу, потомственному почётному гражданину, гласному Московской городской думы, выборному Московского купеческого общества. Ему она и принадлежала до октябрьского переворота.

В главном доме некоторое время жил известный советский архитектор Н.Я. Колли. Кстати, ещё до революции во владении находились склады для хранения шерсти, арендованные Торговым домом «А. Колли», принадлежавшим родственникам зодчего.

В советское время на пилонах ворот усадьбы располагались статуи на манер парковых, которые в настоящее время утрачены. Вместо них сейчас стоят гипсовые вазы. Подобные вазы, только большего размера, расположены и по углам крыши главного дома.

В настоящее время здесь находится ГУП «Главный информационно - вычислительный центр МК РФ». [11]

Рисунок 6.6. Информация о статусе объекта оценки[12]



[11] Источник информации: https://um.mos.ru/houses/gorodskaya_usadba_xviii_xix_vv_s_fligelem_khkh_v/
[12] Источник информации: https://data.mos.ru/

6.3.3 Износ, устаревания здания

Оцениваемый объект построен в 1917, на дату оценки требуется проведение реставрационных работ по сохранению объекта культурного наследия (фундаменты и стены подвала, стены кирпичные архитектурного оформления средней сложности, крыша и кровля, полы, половая доска и плитка, полы паркет, заполнение оконных проемов в каменных стенах, заполнение дверных проемов, внутренняя отделка высококачественная, декор интерьера: скульптурно-лепной декор- потолочные розетки, карнизы, декор интерьера: печи кирпичные, облицованными кирпичными изразцами с латунными и бронзовыми скобяными приборами, наружная отделка: высококачественная штукатурка, эмульсионная окраска фасада, прочие работы: Балкон, крыльца, сход в подвал, бельведер). Согласно шкале экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости общее физическое состояние объекта на дату оценки оценивается как удовлетворительное. Физический износ объекта равен 60% (по верхней границе заданного диапазона).

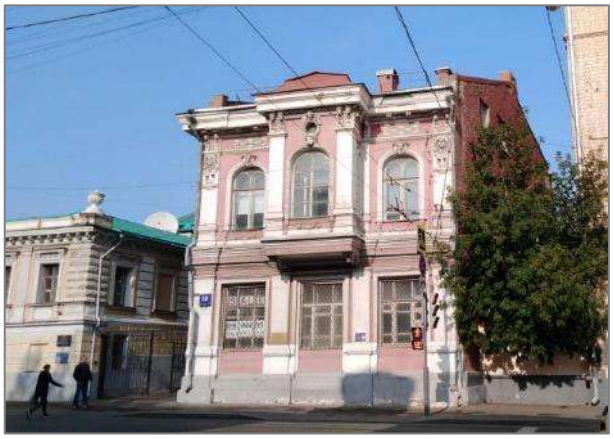
Рисунок 6.7. Шкала физического износа[13]

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Здание является памятником архитектуры – объектом культурного наследия федерального значения. Оцениваемый объект выполнен с применением материалов, используемых в настоящее время. Учитывая, что здание является памятником архитектуры, функциональное устаревание отсутствует.

Экономическое устаревание обычно вызвано отсутствием активного рынка, отсутствием спроса на аналогичные объекты недвижимости. Учитывая местоположение, площадь оцениваемого объекта, экономическое устаревание для объекта оценки отсутствует.

6.3.4 Фотографии объекта оценки





[13] Источник информации: http://www.valnet.ru/m7-136.phtml






Фото 1-6. Внешний вид здания, входа в здание









Фото 7-12. Вид внутренней отделки помещений, расположенных в подвале





















Фото 13-24. Вид внутренней отделки помещений, расположенных на 1 этаже











Фото 25-32. Вид внутренней отделки помещений, расположенных на 2 этаже



Фото 33-36. Вид внутренней отделки помещений, расположенных на мансардном этаже

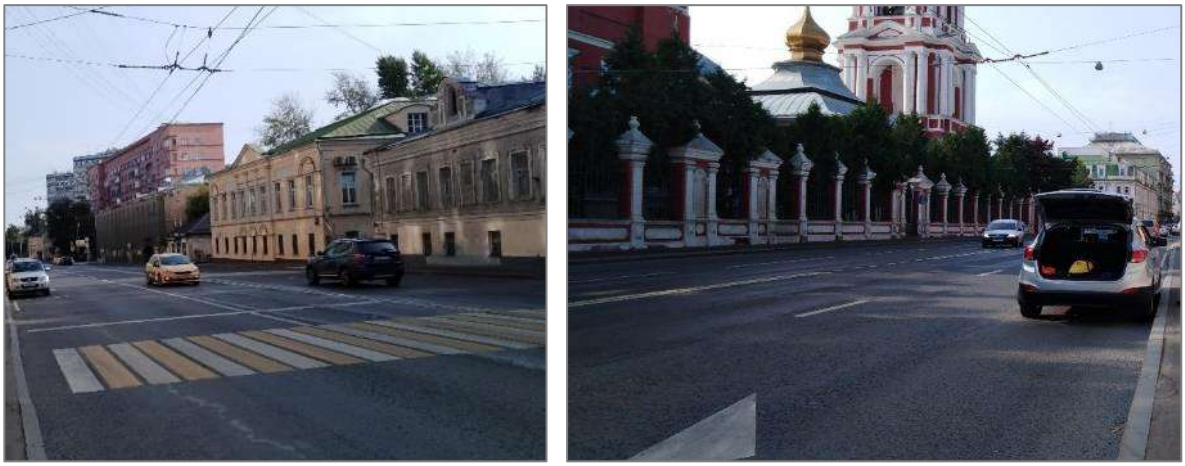


Фото 37-38. Окружение объекта оценки

6.4 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Объект оценки расположен на земельном участке общей площадью 637 кв. м, кадастровый номер 77:01:0003009:2851.

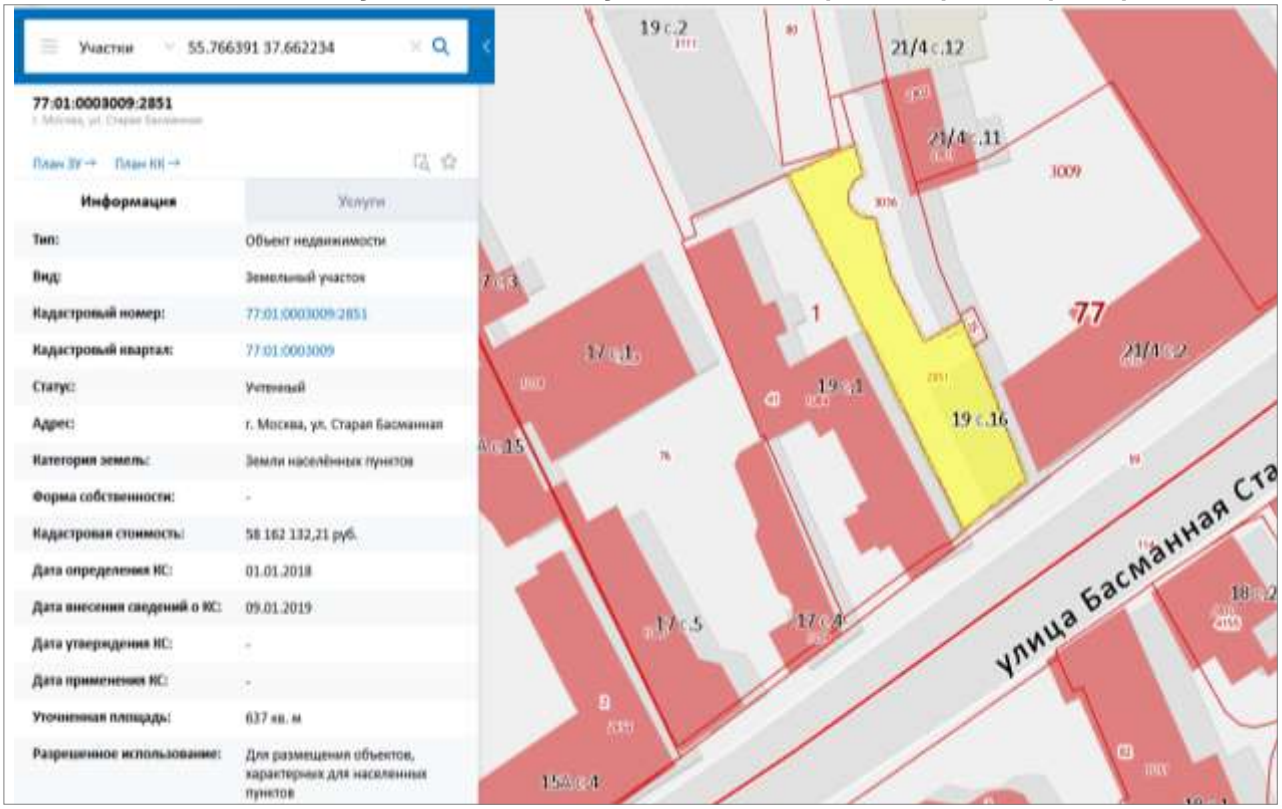
6.4.1 Описание земельного участка, на котором расположен объект оценки

Таблица. 6.4. Описание земельного участка, на котором расположен объект оценки

Характеристика земельного участка	Значение
Адрес	г. Москва, ул. Старая Басманная
Кадастровый (условный) номер объекта	77:01:0003009:2851
Общая площадь земельного участка, кв. м	637,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Право зарегистрировано на объект с видом использования земель	Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства
Вид права	Собственность (№77-77-140/016/2013-255 от 20.03.2013 г.)
Правообладатель	Российская Федерация
Ограничение	Аренда (№77-77-14/059/2013-577 от 17.06.2013 г.)
Кадастровая стоимость, руб. на 01.01.2018 г.	58 162 132,21
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	91 306,3

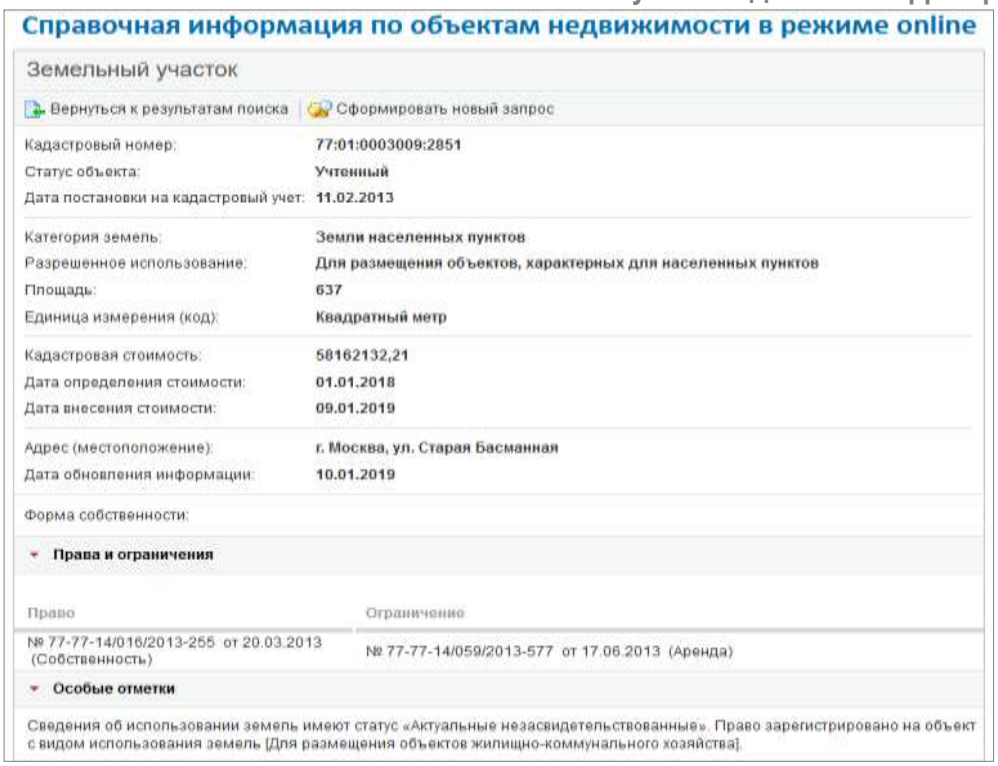
Ниже приведены данные Публичной кадастровой карты Росреестра и Справочной информации Росреестра по земельному участку:

Рисунок 6.8. Данные публичной кадастровой карты Росреестра по ОКС[14]



[14] Источник информации: https://pkk.rosreestr.ru/

Рисунок 6.9. Данные Росрреестра по ОКС[15]



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:01:0003009:2851
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	11.02.2013
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов
Площадь:	637
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	58162132,21
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Адрес (местоположение):	г. Москва, ул. Старая Басманная
Дата обновления информации:	10.01.2019
Форма собственности:	

Права и ограничения

Право	Ограничение
№ 77-77-14/016/2013-255 от 20.03.2013 (Собственность)	№ 77-77-14/059/2013-577 от 17.06.2013 (Аренда)

Особые отметки

Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с видом использования земель [Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства].

6.5 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 77 АС 819320 от 18.07.2016 г.

2. Копия Технического паспорта на нежилое здание «Административный корпус (Корпус №16)» по состоянию на 04.06.2012 г.

3. Копия Охранного обязательства пользователя объекта культурного наследия (здания, строения, сооружения, помещения) №и422251-2013 от 13.05.2014 г.

4. Копия Письма Департамента культурного наследия города Москвы (Мосгорнаследие) №ДКН-16-13-357/4 от 22.05.2014 г.

5. Копия Акта технического состояния объекта (здания, строения, сооружения, помещения, отнесенного к недвижимому культурному наследию) №ДКИ-6-44-1040/18 от 05.06.2014 г

6. Копия Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации Федерального значения №ДКН-054801-000017/18 от 27.03.2018 г.

7. Копия Предписания о проведении работ по сохранению объекта культурного наследия №ПР-АТС-395/2018 от 27.08.2018 г.

8. Копия распоряжения об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения (ансамбля) «Усадьба» №246 от 16.04.2020 г.

9. Копия научно-проектной документации «Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба, XVIII-XIX вв. – Флигель, 1902 г., арх. Микини П.К.», расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Басманная Стар., ул., дом 19, стр. 16 по состоянию на 06.05.2020 г.

10. Копия Договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации №Д-22/443-3 от 30.04.2013 г. с Приложениями №1, №2, №3 и Дополнительным соглашением от 24.11.2016 г.

11. Справка о балансовой стоимости б/н по состоянию на 22.09.2020 г.

[15] Источник информации: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/

7

Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих и внешних факторов

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

7.1.1 Общая политическая ситуация в России[16]

Политическое и социально-экономическое положение России по состоянию на дату оценки характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира.

2. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами природных ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Это обуславливает высокие перспективы экономического развития страны и благосостояния российского народа.

3. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжелую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность и ракетостроение, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и систему социального обеспечения. В результате сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

4. Отношения частной собственности и стремление частного лица к прибыли, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция в государстве, социальное расслоение общества), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий с целью удовлетворения потребительского спроса, создания товарного многообразия, повышения качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно актуальна и незаменима на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенные для экономической безопасности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рынок заставляет частные и государственные предприятия работать прибыльно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия привели к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту конкурентоспособности российских товаров.

5. В течение последних двадцати лет вместе с ростом экономики развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортера энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл.США на 31.12.1999 до 565,3 млрд.долл.США на 22.05.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного

[16] Источник информации: https://statrielt.ru/index.php/arkhiv-analizov

развития страны. В этот же период в страну импортируются высокотехнологичные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента, что позволило удовлетворить внутренний спрос в высокотехнологичной продукции лучших мировых производителей и потребительских товарах лучших мировых брэндов.

6. Конец 2019 года «увенчался» появлением и быстрым распространением по всему миру новой коронавирусной инфекции COVID-19, от которой и на сегодня пока нет надежных средств лечения и вакцинации. Это повлекло введение по всему миру карантинных мер, остановку работы многих предприятий сферы обслуживания и грозит значительной деградацией и изменением структуры мировой экономики. Влияние пандемии сократило спрос на все товары и обрушило многие рынки по всему миру. Резко возросла безработица, наблюдается волна банкротств, нарастает экономическая нестабильность и социальное недовольство.

Перед угрозой распространения нового вируса и с целью локализации очагов заболеваний в России также были приняты противоэпидемиологические меры: объявлены нерабочие дни с обязательной самоизоляцией по месту проживания, остановлена или ограничена работа предприятий сферы услуг (туристического и гостиничного бизнеса, торговли промтоварами, общепита и бытовых услуг), а также пассажирского транспорта и строительства. При этом продолжилась работа ключевых производственных и сельскохозяйственных предприятий, а также организаций, выполняющих неотложные работы, обеспечивающих население продуктами питания, медицинскими и коммунальными услугами. Многие сотрудники, по возможности, работают удаленно (на дому) с использованием современных средств коммуникации и связи. С целью минимизации потерь экономики и ущерба населению правительство за счет государственного бюджета осуществляет «адресные» меры поддержки населения и бизнеса (налоговые, кредитные, прямые выплаты).

7. С начала мая наблюдается восстановление экономики Китая и постепенное снятие карантинных мер в странах Европы. В России также поэтапно снимаются ограничительные меры, связанные с COVID-19.

Начало восстановления мировой экономики подтверждается ростом спроса на нефть (цены фьючерсов с 19 (21.04.20) до 40 (05.06.20) долл. США/барр).

7.1.2 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации по состоянию на август 2020 г.[17]

Рисунок 7.1. Основные экономические и социальные показатели России на январь-август 2020 г.

	I полугодие 2020 г.	*В % к I полугодию 2019 г.*	*Справочно I полугодие 2019 г. в % к I полугодию 2018 г.*
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	48605,8[1)]	96,6	100,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6916,6	96,0	101,1
Реальные располагаемые денежные доходы		96,3[2)]	99,7[2)]
1) Первая оценка. *2) Оценка.*			

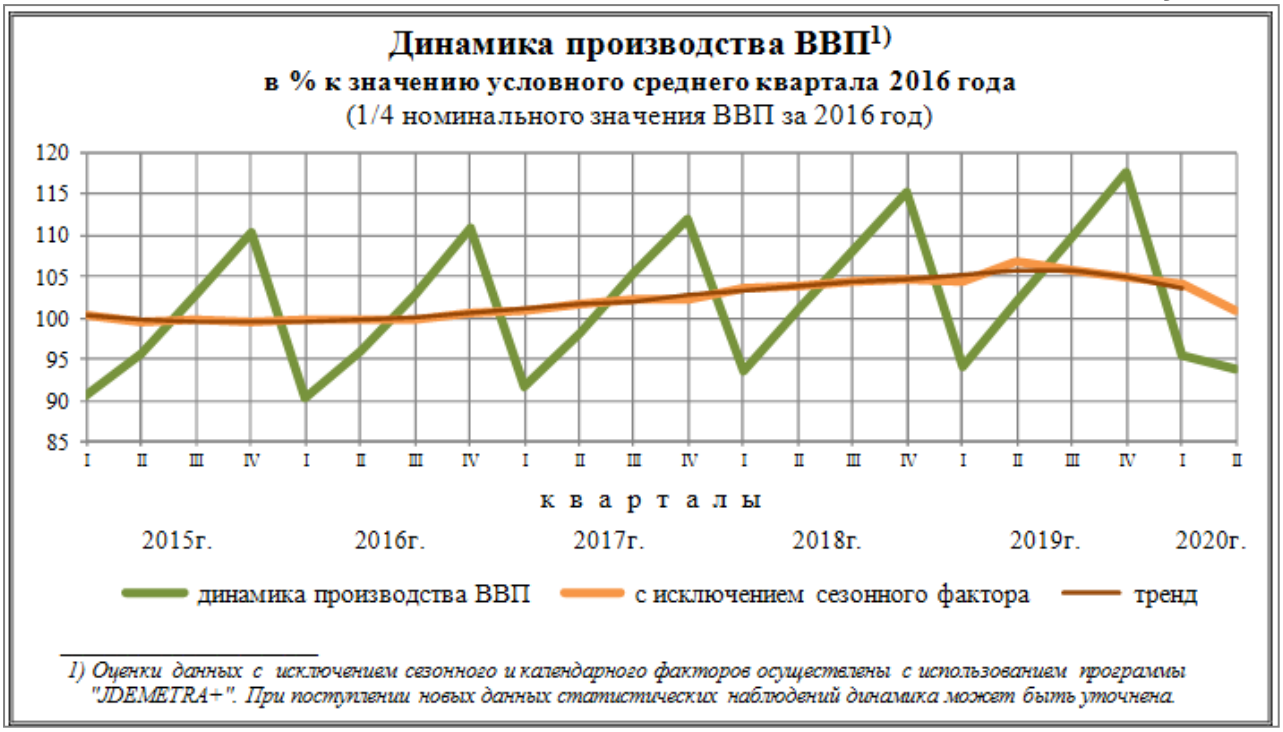
[17] Источник информации: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/z7inaLvg/oper-08-2020.pdf

	Август 2020 г.	В % к		Январь-август-2020 г. в % к январю-августу 2019 г.	Справочно		
		августу 2019 г.	июлю 2020 г.		август 2019 г. в % к августу 2018 г.	август 2019 г. в % к июлю 2019 г.	январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г.
Индекс промышленного производства		92,8	102,9	95,5	102,8	102,1	102,3
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	732,7	104,4	128,4	104,2	103,2	127,9	102,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	446,2	94,8	103,8	93,8	99,8	100,5	101,3
в том числе железнодорожного транспорта	216,5	101,2	103,3	96,0	98,0	100,3	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2939,1	97,3	102,7	94,9	101,1	103,4	101,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	735,9	81,2	106,5	80,2	100,5[3)]	100,7[3)]	100,1[3)]
Индекс потребительских цен		103,6	100,0	103,0	104,3	99,8	104,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		99,2	101,0	94,8	100,3	99,4	106,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,8[4)]	147,6	101,6	120,1	92,9	96,9	94,1
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,6[4)]	в 5,1р.	110,1	в 2,5р.	104,8	98,0	103,4

3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.
4) Предварительные данные.

	Июль 2020 г.	В % к		Январь-июль-2020 г. в % к январю-июлю 2019 г.	Справочно		
		июлю 2019 г.	июню 2020 г.		июль 2019 г. в % к июлю 2018 г.	июль 2019 г. в % к июню 2019 г.	январь-июль 2019 г. в % к январю-июлю 2018 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	43,1	77,2	100,1	82,2	100,3	106,5	97,5
в том числе:							
экспорт товаров	23,7	70,8	97,9	76,2	97,3	103,3	97,0
импорт товаров	19,4	86,8	102,8	92,3	105,3	111,8	98,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49844	105,7	95,4	105,8	107,7	94,1	107,2
реальная		102,3	95,1	102,9	103,0	93,9	102,1

Рисунок 7.2.



В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за II квартал и I полугодие 2020 года. Объем ВВП России за II квартал 2020 г. составил в текущих ценах 23 288,2 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2019 г. составил 92,0%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2020 г. по отношению к ценам II квартала 2019 г. составил 95,9%.Объем ВВП России за I полугодие 2020 г. составил в текущих ценах 48605,8 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2020 г. по отношению к ценам I полугодия 2019 г. составил 92,8%.

Индекс промышленного производства в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,8%, в январе-августе 2020 г. - 95,5%.

Индекс производства металлургического в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 92,2%, в январе-августе 2020 г. - 95,9%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,4%, в январе-августе 2020 г. - 97,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в августе 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 93,2%, в январе-августе 2020 г. - 94,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2020 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 732,7 млрд. рублей, в январе-августе 2020 г. - 2979,5 млрд. рублей

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в августе 2020 г. составил 856,5 млрд. рублей, или 99,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2020 г. - 5432,6 млрд. рублей, или 99,5%

В августе 2020 г. возведено 667 многоквартирных домов. Населением построено 26,21 тыс. жилых домов, из них 4,2 тыс. - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 81,2 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 77,0 тыс.). В январе-августе 2020г. возведено 4,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 155,41 тыс. жилых домов, из них 20,8 тыс. - на земельных участках,

предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 519,7 тыс. новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства - 498,9 тыс.).

Оборот розничной торговли в августе 2020 г. 2939,1 млрд. рублей, или 97,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2020 г. - 21028,2 млрд. рублей, или 94,9%.

В августе 2020 г. оборот розничной торговли на 95,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,9% (в августе 2019 г. - 94,6% и 5,4% соответственно).

В августе 2020г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 46,4%, непродовольственных товаров-53,6% (в августе 2019г. - 46,8% и 53,2% соответственно.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в июле 2020г. составил (в фактически действовавших ценах) 43,1 млрд. долларов США (3072,4 млрд. рублей), в том числе экспорт - 23,7 млрд. долларов (1687,8 млрд. рублей), импорт -19,4 млрд. долларов (1384,6 млрд. рублей). Сальдо торгового баланса в июле 2020г. сложилось положительное, 4,3 млрд. долларов (в июле 2019 г. - положительное, 11,1млрд долларов).

Внешнеторговый оборот, по данным ФТС России, в июле 2020г. составил 42,6 млрд. долларов США. Экспорт составил 23,8 млрд. долларов, в том числе в страны дальнего зарубежья - 19,8 млрд долларов, в государства-участники СНГ - 4,0 млрд. долларов. Импорт составил 18,8 млрд. долларов, в том числе из стран дальнего зарубежья - 16,8 млрд. долларов, из государств-участников СНГ - 2,1 млрд. долларов.

В августе 2020г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,2%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,4%.

В августе 2020 г. в 23 субъектах Российской Федерации отмечался рост потребительских цен. В наибольшей степени - в республиках Алтай и Дагестан, Камчатском и Краснодарском краях, Амурской области - на 0,4% в связи с подорожанием товаров в Камчатском крае - на 0,6% и услуг в республиках Алтай и Дагестан, Краснодарском крае и Амурской области - на 1,2-3,1%.В Москве цены в среднем за месяц не изменились, в Санкт-Петербурге - снизились на 0,1% (с начала года прирост цен составил 2,6% и 2,9% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в августе 2020 г. составил 100,3%, с начала года - 102,4% (в августе 2019 г. - 100,2%, с начала года - 102,5%).В августе 2020 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,8% (в августе 2019 г. - на 0,9%).

7.2 Социально-экономическое развитие г. Москвы

Рисунок 7.3. Основные экономические и социальные показатели города Москвы на январь-август 2020 г.[18]

	Август 2020 г.	Август 2020 г. в % к августу 2019 г.	Январь-август 2020 г.	Январь-август 2020 г. в % к январю-августу 2019 г.	Справочно январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г.
Индекс промышленного производства[1)]	x	101.8	x	102.9	103.1[2)]
Грузооборот автомобильного транспорта,[3), 4)] млрд. т-км	0.5	87.6	3.4	84.6	98.3
Оборот розничной торговли,[4)] млрд. рублей	442.4	102.9	3158.8	96.2	100.8
Объем платных услуг населению,[4)] млрд. рублей	120.8	62.5[5)]	937.6	69.8[5)]	101.9[5)]
Внешнеторговый оборот, млн. долларов США[6)]	16930.0	71.8	128545.9	80.1	94.8
в том числе:					
экспорт товаров	8512.1	59.7	73025.8	71.2	92.9
импорт товаров	8417.9	90.3	55520.1	96.1	98.3
Индекс потребительских цен	99.97[7)]	103.2	x	102.7	105.0
Индекс цен производителей промышленных товаров[8), 9)]	99.94	100.59	x	99.63	107.85
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	219.1	798.4	x	x	x

[1)] По видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

[2)] Данные уточнены по итогам ретроспективного пересчета индексов производства, осуществленного в связи с переходом с 1 января 2020 года в расчетах индексов производства на новый 2018 базисный год.

[3)] Данные по автомобильному транспорту – по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек.

[4)] Предварительные данные.

[5)] В сопоставимых ценах.

[6)] Данные Центрального таможенного управления по внешнеторговому обороту, экспорту и импорту товаров за соответствующие периоды июля и января-июля 2020 г, 2019 г. и 2018 г.

[7)] Август 2020 г. к декабрю 2019 г.

[8)] По видам деятельности "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

[9)] Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутрироссийском рынке.

7.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок загородной недвижимости;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земельных участков под жилое строительство;
- рынок земельных участков под строительство коммерческой недвижимости:

[18] Источник информации: https://mosstat.gks.ru/storage/mediabank/1elbWhyQ/Доклад «Социально-экономическое положение в г. Москва в январе-августе 2020 года».pdf

- рынок земельных участков под строительство производственно-складских объектов;
- рынок земельных участков под строительство объектов торговли и придорожного сервиса;
- рынок земельных участков под строительство офисных и административных зданий.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 7.1. Классификация рынков недвижимости[19]

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный участок, здания, сооружения, предприятия, помещения, многолетние насаждения, вещные права и иные объекты
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Жилое, торговое, административное, производственно-складское
Степень готовности к эксплуатации	Объекты капитального строительства, незавершенное строительством, новое строительство
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы – зданий административного (офисного) назначения, поэтому далее будет проведен анализ рынка офисной недвижимости на дату оценки.

7.4 Анализ рынка недвижимости г. Москвы на дату оценки

Рисунок 7.4. Классификация офисной недвижимости[20]

Основные характеристики	Класс "A"	Класс "B"	Класс "C"	Класс "D"
Местоположение объекта	центр или рядом с центром города на основных магистралях и площадях с удобной транспортной инфраструктурой	не центральные районы города; рядом с транспортными магистралями	окраина города, неудобный подъезд	на окраине города, на территории реструктурированных предприятий, в жилых домах
Состояние объекта	новостройка, отделка высокого качества	эксплуатация до 10 лет, качественная отделка в хорошем состоянии	эксплуатация более 10 лет, реконструированные здания, стандартный ремонт отделка в хорошем состоянии	удовлетворительное состояние, требующее ремонта
Конструктивные и планировочные решения объекта	высота потолков - не менее 3м, просторные зоны общего пользования	высота потолков - не менее 3м, качественные, хорошо оснащенные зоны общего пользования	высота потолков -не менее 2,7 м, коридорная система,	Не качественные планировки, коридорная система, размещение в подвальных, полуподвальных помещениях
Паркинг	многоуровневый наземный или подземный паркинг с входом в здание	организованная охраняемая парковка с охраной и удобным подъездом	ограниченная возможность паркинга	стихийная парковка без охраны
Инфраструктура	высокий уровень обеспечения средствами связи и телекоммуникации, наличие конференц-залов, зон бытового обслуживания, питания и отдыха	развитая инфраструктура обслуживания бизнеса, включая конференц-залы и бытовое обслуживание	неразвитая инфраструктура обслуживания арендаторов	отсутствие инфраструктуры обслуживания арендаторов

Офисные особняки — это отдельно стоящие здания офисного назначения (и помещения в этих зданиях), площадь которых, как правило, не превышает 6 000 кв. м, расположенные преимущественно в центральной части города и/или в престижных местах с развитой инфраструктурой, с выделенными обособленными земельными участками, необходимыми и достаточными для эксплуатации рассматриваемых объектов. К основным характеристикам офисных особняков можно отнести «статусность» приобретения и владения, особенные конструктивные и планировочные решения, историческую и архитектурную ценность.

Есть мнение, что особняки стоит выделить в отдельную категорию недвижимости и создать свою классификацию внутри сегмента, разделяя здания по времени постройки и по степени адаптации планировки помещений под современные нужды. Некоторые специалисты предпочитают

[19]Источник информации: http://www.aup.ru/books/m94/2_1.htm
[20] Источник информации: http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija_kommercheskoi_nedvizhimosti.php/

не отделять особняки от остальной офисной недвижимости и включают их в стандартную классификацию по типам - A, B, C. Но нельзя говорить, что особняки укладываются в эту схему: у них слишком маленькая площадь и нет такого мощного технического оснащения, как в крупных офисных центрах. Если исходить из этих параметров, то особняки автоматически попадают в категорию В. А вот по степени престижности и по цене аренды соответствуют недвижимости класса А.

Учитывая вышеизложенное, объект оценки соответствует классу высококлассной офисной недвижимости и относится к классу В.

7.5 Обзор рынка офисной недвижимости по итогам 1 полугодия 2020 г.[21]

Предложение

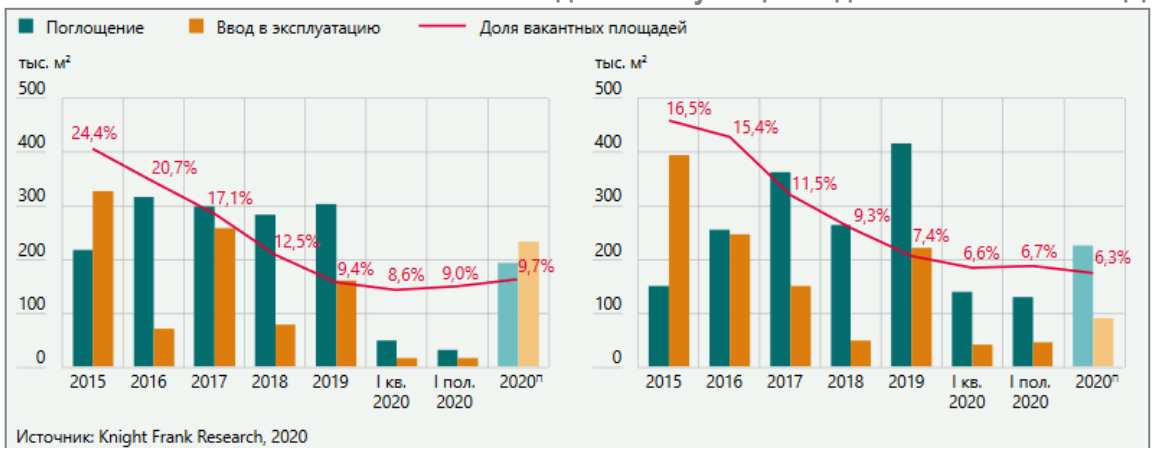
По итогам I полугодия 2020 года общий объем предложения на московском офисном рынке составляет 16,8 млн. кв.м, из которых 4,5 млн. кв.м, или 27%, относятся к классу А и 12,3 млн. кв.м, или 73%, – к классу В.

На фоне пандемии коронавируса активность девелоперов снизилась, объем ввода офисов в I пол. 2020 года составил всего 60,9 тыс. кв.м, что вдвое меньше аналогичного периода прошлого года. Единственным объектом класса А, введенным в I пол. 2020 года, стал «Смоленский Пассаж» Фаза II (15 351 кв.м). В классе В крупнейшим объектом был МФК «Квартал Вест» (33 944 кв.м).

Неопределенность рынка и экономики в целом, уже вызвавшая резкое падение спроса, привела к переносу сроков ввода части объектов, профильные застройщики наблюдают за поведением пользователей и пытаются спрогнозировать дальнейший вектор развития рынка. С 2017 года объем новых офисов планомерно снижался, несмотря на относительно высокий результат прошлого года, рынок вновь может ожидать продолжительное снижение объемов введенных офисов.

Доля свободных площадей, несмотря на снижение по отношению к концу 2019 года, за квартал выросла в обоих сегментах рынка. В классе А по итогам I пол. 2020 года доля свободных офисов составила 9,0% против 8,6% кварталом ранее, свободными остаются 403 тыс. кв.м офисов. В классе В показатель также увеличился, с 6,6% до 6,7%, общий объем свободных площадей – 831 тыс. кв.м. В классе А ожидается рост показателя вакантности по итогам года. В классе В ожидается сдержанное снижение из-за небольшого объема анонсированных к вводу офисов, однако оно будет несопоставимо с динамикой последних лет. Предпосылок к восстановлению спроса в III-IV кв. 2020 года не наблюдается, ожидается сниженная активность пользователей и отсутствие роста спроса до конца года.

Рисунок 7.5. Динамика показателей чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей[22]



[21] Источник информации: https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2020-7424.pdf

[22] Источник информации: https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2020-7424.pdf

Русспромоценка

Рисунок 7.6. Деловые районы Москвы. Основные показатели[23]

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей,		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей,	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	42 501		9,5		28 399		6,1	
Садовое кольцо	СК Юг	999	39 340	38 373	4,8	5,3	22 718	28 626	3,6	4,8
	СК Запад	561	44 112		9,9		30 157		8,3	
	СК Север	667	35 814		1,6		29 485		2,2	
	СК Восток	407	26 553		9,7		23 766		1,2	
ТТК	ТТК Юг	1 282	-	29 759	-	6,1	19 036	19 769	6,3	7,6
	ТТК Запад	797	24 276		0,9		21 367		8,4	
	ТТК Север	975	34 043		2,8		15 936		4,9	
	ТТК Восток	1 133	-		-		21 176		4,5	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 173	34 474		7,7		28 658		22,6	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 032	24 404	23 022	4,3	9,8	14 634	15 404	5,4	9,5
	ТТК–МКАД Северо–Запад	816	29 947		10,0		15 770		9,2	
	ТТК–МКАД Запад	2 048	26 730		5,2		13 643		12,6	
	ТТК–МКАД Юг	1 442	-		-		16 491		6,9	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	662	16 440		7,0		17 252		15,2	
	ТТК–МКАД Восток	999	15 900		39,0		13 624		7,1	
За МКАД	Химки	266	11 523	16 315	22,1	36,9	9 003	9 235	10,2	11,7
	Запад	515	19 889		73,4		9 419		16,7	
	Новая Москва	345	14 167							
Итого		**16 834**	**25 044**		**9,0**		**16 609**		**6,7**	

* Без учета операционных расходов и НДС (20).

Источник: Knight Frank Research, 2020

[23] Источник информации: https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2020-7424.pdf

Спрос

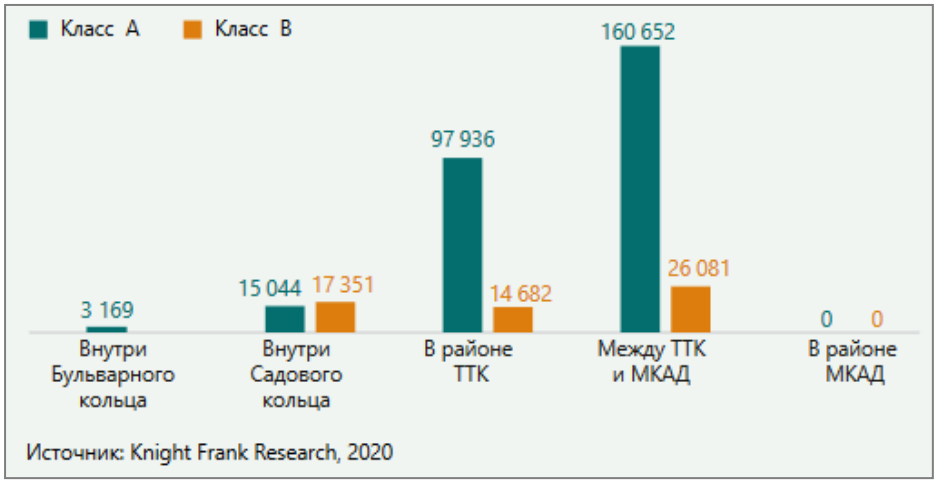
Как и ожидалось ранее, объем поглощения офисов – ключевого показателя спроса, демонстрирующего за определенный период разницу между всеми площадями, которые стали заполнены, и всеми, которые вышли на рынок пустыми – снизился существенно в I пол. 2020 года и составил всего 160,3 тыс. кв.м, на 46% меньше, чем годом ранее. На такую динамику повлияли снижение арендной активности и высвобождение части площадей текущих арендаторов.

Во II пол. 2020 года ожидается сохранение схожей динамики, годовой показатель поглощения вероятнее всего снизится до уровня посткризисного 2015 года, когда показатель не превышал 367 тыс. кв.м. При этом сохраняется возможность реализации отложенного спроса, который, тем не менее, вряд ли скомпенсирует падение активности пользователей офисов.

В структуре спроса на офисы банки и финансовые компании были лидерами в I пол. 2020 года с долей в 37%. Крупнейшей сделкой этого сектора стала предварительная аренда «Тинькофф Банком» всей офисной площади проекта AFI Square, ввод которого запланирован на 2022 год. Сделка является знаковой и одной из крупнейших за все время наблюдений. Второе место с долей в 29% пришлось на компании сектора TMT, на третьем месте – производственные компании с долей в 17%.

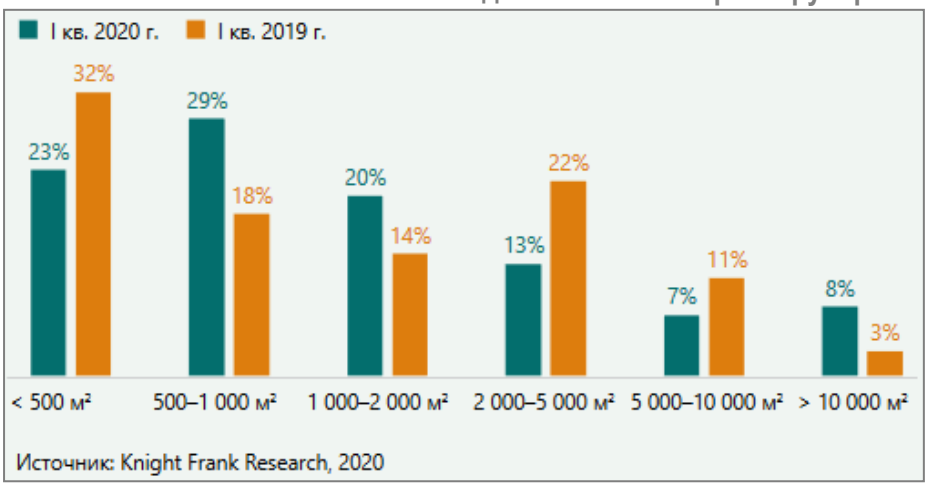
Наблюдается существенный рост доли сделок размером более 10 000 кв.м: если в прошлом году на этот сегмент пришлось 3% в общем количестве сделок, то в I пол. 2020 года доля уже достигла 8%. На фоне общего замедления рыночной активности, компании, обладающие большим объемом ресурсов, принимают решение об аренде или покупке, чтобы приобрести или разместиться в наиболее привлекательных объектах, что является основным фактором роста доли таких крупных сделок. Напротив, активность пользователей по аренде и покупке небольших офисов снижается, доля сегмента офисов до 500 м2 снизилась с 32% годом ранее до текущих 23%.

Рисунок 7.7. Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания[24]



[24] Источник информации: https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2020-7424.pdf

Рисунок 7.8. Распределение количества сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока[25]



Коммерческие условия

На фоне наблюдаемой конъюнктуры рынка и замедления основных показателей, ставки аренды офисов претерпели незначительное снижение. В классе А запрашиваемая ставка аренды офисов за квартал снизилась 0,2%: показатель составил 25 044 руб./кв.м/год (без учета операционных расходов и НДС). В классе В за квартал ставка аренды снизилась на 2,2% – до 16 609 руб./кв.м/год (без учета операционных расходов и НДС), однако текущий уровень остается высоким: показатель сопоставим с 2014 годом, по итогам которого ставка была максимальной с 2009 года и составляла 17 150 руб./кв.м/год (без учета операционных расходов и НДС).

Годовое изменение запрашиваемых ставок аренды до сих пор является предметом споров, однако увеличения стоимости текущих свободных офисов не ожидается. Более того, в зданиях с высоким объемом свободных площадей собственники будут более гибкими в общении с потенциальными арендаторами в целях ускорения реализации текущих незанятых объемов. Прогнозируется сохранение текущих уровней либо сдержанное общерыночное снижение.

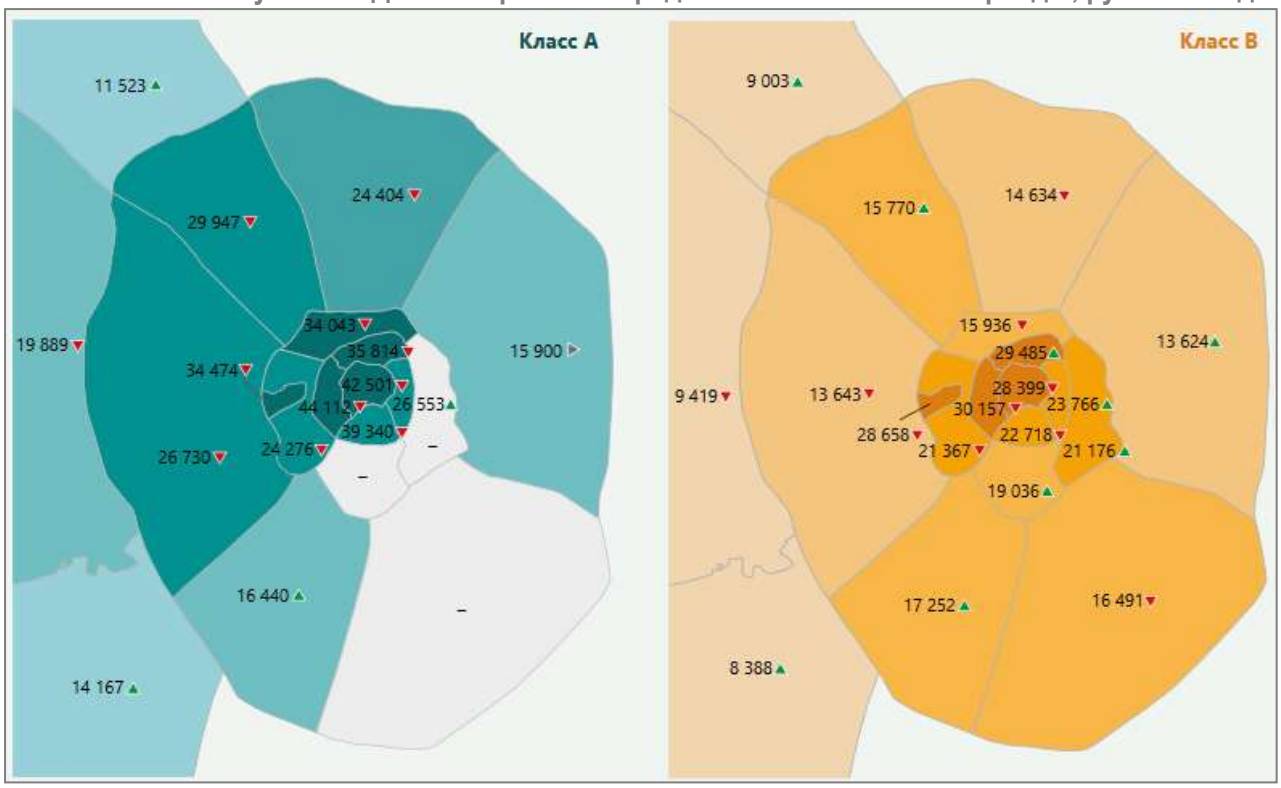
Существующие практики рынка остаются без изменений. Средний срок договора по аренде офисов по-прежнему составляет 5 лет с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, но остается поводом для переговоров, поскольку арендаторы и собственники бизнес-центров понимают, что за 5 лет ставки аренды и ставка инфляции могут вырасти.

Размер арендуемого офисного блока является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой, девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь сложен в администрировании с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

[25] Источник информации: https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2020-7424.pdf

Рисунок 7.9. Деловые районы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв.м/год[26]



Рынок продаж офисных помещений

Рынок продажи офисов на Московском офисном рынке можно условно разделить на два сегмента – сделки по покупке так называемых «розничных офисов» небольшого размера (до 500 кв.м) и крупные покупки целых зданий, чего в последнее время было немного. В обоих случаях площади могут использоваться как для собственного размещения, так и для дальнейшей сдачи в пользование другим компаниям. При этом если в случае покупки небольших офисов достижимая цена продажи будет слабо отличаться от запрашиваемой, то в случае крупных покупок возможно существенное снижение цены в офисах как класса А, так и класса В.

Средневзвешенная цена на офисные блоки в объектах класса А составляет 241 274 руб./кв.м, в офисах класса В – 147 719 руб./кв.м, в особняках – 304 420 руб./кв.м. Средневзвешенная цена помещений свободного назначения на первых этажах жилых комплексов составляет 141 841 руб./кв.м

[26] Источник информации: https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2020-7424.pdf

Рисунок 7.10. Деловые районы. Запрашиваемая средневзвешенная цена продажи[27]

	Класс А, руб./м²	Класс В , руб./м²	Особняк , руб./м²	ПСН** , руб./м²
Бульварное кольцо	-	376 955	379 594	454 283
Садовое кольцо	332 575	180 535	347 936	371 127
ТТК	238 666	177 635	213 920	151 731
ТТК – МКАД	199 552	125 564	208 793	110 295
За МКАД	129 600	85 221	-	99 204

* Без учета НДС (20).

** Помещения свободного назначения

Источник: Knight Frank Research, 2020

Прогноз

До конца года ожидается сохранение стагнации ввода офисов, многие девелоперы предпочтут перенести сроки ввода своих проектов, чтобы минимизировать риски при выходе на рынок, спрос на котором серьезно снизился. При прогнозируемом ранее уровне около 520 тыс. кв.м на текущий момент годовой результат ожидается на уровне около 300–320 тыс. кв.м, что будет ниже результата предыдущего года. В случае сохранения или усугубления текущей ситуации показатель может оказаться может оказаться еще ниже.

Показатель чистого поглощения по итогам года ранее прогнозируемый на уровне 700-750 тыс. кв.м, однозначно не достигнет столь высокого уровня и не превысит 400-450 тыс. кв.м, что будет немногим больше уровня 2015 года, когда показатель оказался минимальным за историю наблюдений. При этом сопоставимого крупного объема ввода, как наблюдалось в 2015 году, сейчас нет, а значит собственники проектов, особенно в дефицитных районах города, не будут гибкими при общении с арендаторами.

Доля свободных офисов, даже с учетом минимального ввода, увеличится, что связано с отказом части арендаторов от своих площадей и отсутствием активности пользователей по переездам и покупкам офисов. До конца года ожидается рост показателя вакантности в классе А – до 9,7%. В классе В ожидается небольшое и сдержанное снижение, несопоставимое с динамикой прошлых лет, однако в случае сохранения текущей конъюнктуры возможен рост вакантности и в этом сегменте рынка.

7.6 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка при фактическом варианте его использования, с указанием интервала значений цен

В настоящее время ценовая информация по сделкам купли-продажи на рынке недвижимости носит закрытый характер. В процессе сбора исходной информации не было найдено примеров цен состоявшихся сделок купли-продажи объектов, сходных с оцениваемыми, к тому же в договорах купли-продажи зачастую фиксируется не реальная цена сделки, а «формальная сумма». Поэтому Оценщиками был проведен поиск предложений по продаже объектов капитального строительства офисного назначения по состоянию на дату оценки. Для этих целей использовались все открытые источники информации, в частности, сайты Интернет и печатные издания.

Отбор объектов-аналогов производился Оценщиком по совокупности следующих факторов:

1) Сведения, содержащиеся в источнике информации должны быть достаточными для проведения анализа на сопоставимость;

[27] Источник информации: https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2020-7424.pdf

2) В качестве объектов-аналогов использовались объекты недвижимости, которые относятся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

3) Дата предложения (сделки) близка к дате оценки;

4) Местоположение объекта недвижимости. В случае, если на дату оценки и близкую к ней дату в районе расположения объекта оценки не было выявлено достаточно предложений по продаже объектов недвижимости, для целей расчета использовались предложения по продаже сопоставимых объектов в соседних районах г. Москвы.

Полученная информация представлена в таблице ниже.

Таблица 7.2. Предложения по продаже особняков в период, близкий к дате оценки [28]

Местополо-жение	Описание (текст объявления)	Площадь ОКС, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Дата объявления	Источник информации	Рис.	Примечание
г. Москва, Казарменный пер., д. 6, стр. 1	Современное здание на Покровском бульваре. Общая площадь 882 кв.м: три этажа и мансарда. Земельный участок 482 кв. м. в собственности. Произведён капитальный ремонт всего здания! Высококачественная отделка фасада и помещений, установлены ж/б перекрытия, надстроена мансарда, заменены все коммуникации. 2 лифта, 4 входа: 2 с первой линии и 2 со двора. Электрическая мощность 60 кВт (возможно увеличение). Парковка перед зданием. Отличное место под ресторан, банк, офис, деловой центр, медицинский центр и т.д.. ВОЗМОЖЕН ТОРГ!	880,0	164 800 000	187 273	Сентябрь, 2020 г.	https://www.cian.ru/sale/commercial/195226418/	11.1	Не использовался для расчета, так как ОКС не является объектом культурного наследия
г. Москва, ул. Александра Солженицына, д. 36, стр. 1	ВНИМАНИЕ ! Продается отдельно стоящее здание площадью 868 м2 ,класса В+. 10 минут пешком от метро Марксистская . Первая линия домов. Здание 1912 года постройки. В 1998 году произведена реконструкция. Бизнес-центр соответствует всем требованиям к инженерии и эргономичности, предъявляемым к зданиям В класса. Отдельный вход. Кабинетная планировка. С отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Является вновь выявленным памятником архитектуры. Предмет охраны - фасад. Инфраструктура: Супермаркет. Наземная парковка. Круглосуточный доступ. Провайдеры: коммерческие. Земля в долгосрочной аренде до 2026 года (пятно застройки) + маленький дворик парковка на	868,0	160 000 000	184 332	Сентябрь, 2020	https://www.cian.ru/sale/commercial/163926986/	9.6. – 9.12.	Использовался для расчета

[28] Принт-скрины объявлений приведены в разделе 11.5 настоящего Отчета.

Местополо-жение	Описание (текст объявления)	Площадь ОКС, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Дата объявления	Источник информации	Рис.	Примечание
	4м/м. , есть внутренний двор (земля в госсобственности, но по факту используется под стоянку 7-8 машин). Три входа, эксплуатируемый чердак - полноценная мансарда с мансардными окнами и высоким потолком. Электрическая мощность 75 кВт, 65 кВт - единовременная подача, 2 кабельных луча. 2 оптиковолоконных кабеля, 22 телефонных номера МГТС. Собственник - юридическое лицо .Подойдет под любой вид деятельности: офис,банк, ресторан, гостиница, апартаменты, представительство, посольство, медицинский центр, учебный центр, офис продаж, и т.д.							
г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 27	Нежилое здание с земельным участком в собственности в Басманном районе ЦАО, расположено в 5 мин.пеш. от м. Бауманская на пересечении ул. Фридриха Энгельса и ТТК, обладает высоким инвестиционным потенциалом использования, памятник архитектуры. Общая площадь здания 315 кв.м., земельного участка 170 кв.м.	315,0	45 000 000	142 858	Сентябрь, 2020	https://www.cian.ru/sale/commercial/236925037/	9.13 – 9.19	Использовался для расчета
г. Москва, ул. Спартаковская, д. 3, стр. 1	Продажа от Собственника! Мы заканчиваем реставрацию фасада!!!!!! Продажа здания, 5 мин. ст.м. Бауманская, Басманный район, ул. Спартаковская, 3ст1. Общая площадь 1414,6 кв.м. Здание состоит из 3-х этажей: Цоколь с окнами и арочными потолками h от 2,7 до 3,5 м, 1-2 этаж коридорная система. В здании 5 отдельных входов, э-во 217 квт, земельный участок в собственности 11 соток, возможна собственная парковка. Высокий трафик, рядом здание ВТБ 24, Траст Банк, ПАО АКБ Связь-Банк, военный следственный отдел СК РФ, Московский Государственный Строительный Университет, ТЦ Елоховский Пассаж . Здание и участок в собственности юр. лицо, НДС включено, имеется проект и разрешение на реставрацию памятника, ведутся реставрационные работы лицензионной компанией. Отличное место под ресторан, банк, офис, деловой центр, медицинский центр, гостиницу и	1500,0	238 000 000	158 667	Сентябрь, 2020	https://www.cian.ru/sale/commercial/228257361/	9.20 – 9.26	Использовался для расчета

Местополо-жение	Описание (текст объявления)	Площадь ОКС, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Дата объявления	Источник информации	Рис.	Примечание
	т.д. Документы готовы к продаже, ограничений не имеется. Никитина Юлия ООО БайкалИнвест. Агентам просьба не беспокоить.							
г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 19	Предлагается отдельно стоящее здание в ЦАО в 4-х минутах пешком от станции метро Бауманская. Помещения свободного назначения. Кухня, 2 санузла, кладовка, подсобные помещения. Отдельный вход на цокольный этаж. Три парковочных места на территории и возможность парковки возле объекта. Прекрасное вложение для ведения собственного бизнеса (банк, почта, ресторан, медицинские центры, сетевые магазины, салон красоты и т.д.), а также готовый арендный бизнес. Все помещения здания сдаются в аренду. Оперативный показ в удобное для Вас время. Номер лота нп-0016823	214, 0	40 000 000	186 916	Сентябрь, 2020	https://www.cian.ru/sale/commercial/235311632/	11.2.	Не использовался для расчета, так как ОКС не является объектом культурного наследия
г. Москва, ул. Бакунинская, д. 10-12, стр. 2	Арт. 28898066 Продаем 2х этажное нежилое здание с эксплуатируемой мансардой общей площадью 608 кв.м. Земельный участок под зданием в долгосрочной аренде. Здание в отличном состоянии, не является памятником архитектуры, ж/б перекрытия. В 2012 году в здании была проведена реконструкция фасадов и инженерных систем, полностью заменена кровля. Здания имеет 2 отдельных входа , один с улицы один со двора. Планировка зально-кабинетная. Парковка во внутреннем дворе здания на 6+ машиномест. Цена: 83 млн. руб.	600,0	83 000 000	138 334	Сентябрь, 2020	https://www.cian.ru/sale/commercial/228678828/	11.3.	Не использовался для расчета, так как ОКС не является объектом культурного наследия
г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 38/2, стр. 1	Продажа трехэтажного (плюс эксплуатируемый цоколь) офисного здания начала XX века, расположенного на площади Разгуляй. ЦАО, в пешей доступности четыре станции метро (Бауманская, Курская, Красные ворота, Комсомольская). Выезд на Садовое кольцо, ТТК и набережную Яузы. Два парадных входа с улицы Доброслободской и один вход в техническое помещение со стороны Старой Басманной улицы. Здание оборудовано всеми инженерными коммуникациями, системой видеонаблюдения, вентиляции и	1084,0	128 000 000	118 082	Сентябрь, 2020	https://www.cian.ru/sale/commercial/236259446/	11.4.	Не использовался для расчета, так как ОКС не является объектом культурного наследия

Местополо-жение	Описание (текст объявления)	Площадь ОКС, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Дата объявления	Источник информации	Рис.	Примечание
	кондиционирования. Офисная планировка кабинетного типа, качественный ремонт (напольное покрытие-керамогранит, индивидуальное кондиционирование).Прямые договоры с городом на отопление и водоснобжение. Три этажа и используемый цокольный этаж. В данным момент 100% площадей сдано в аренду на краткосроки. Собственная огороженная парковка на 15 машиномест. Идеально под представительство, офисное, административное здание, гостиницу, хостел, аппартаменты. Собственник физ лицо.Форма сделки ДКП.							

Таким образом, удельные цены предложений по продаже особняков находятся в диапазоне от 118 082 руб./кв. м до 187 273 руб./кв. м с учетом НДС, в зависимости от местоположения, транспортной доступности, общей площади, размера приходящегося земельного участка и прочих факторов.

Таблица 7.3. Предложения по аренде офисных помещений в особняках в период, близкий к дате оценки [29]

Местополо-жение	Описание (текст объявления)	Площадь, кв.м	Ставка аренды за 1 кв.м/руб./год	Дата объявления	Источник информации	Рис.	Примечание
г. Москва, Подсосенский пер., д. 11	Прямая аренда помещения площадью 261 кв.м. по цене 35000 р кв.м. / год. Помещение требует отделочных работ. Реализуемые площади расположены на 1 этаже, всего в здании 4 этажа, является особняком класса А, по адресу: Москва, ЦАО, Подсосенский переулок, д. 11, 8 минут пешком от метро Курская. Быстрый доступ посетителей, возможность собственного режима работы обеспечит отдельный вход. Помещение представляет собой блок. Договор аренда.	261,0	35 000	Сентябрь, 2020 г.	https://comrent.ru/space/card/76430	9.37-9.38	Использовался для расчета
г. Москва, Фурманный пер., д. 6	Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается офис в Бизнес-центр на Фурманном 6 класса В+, здание расположено по адресу Фурманный переулок, 6. Офис расположен на 2-м этаже, общей площадью 355 м². В помещении стандартная отделка, кабинетная планировка. НДС включён. Интернет не включён в стоимость аренды	355,0	27 840	Сентябрь, 2020 г.	https://www.cian.ru/rent/commercial/242500958/	9.39-9.40	Использовался для расчета
г. Москва, ул. Николоямская, д. 52, стр. 1	Под офис, раб. сост., выс. потолка 3,5м., тел., интернет, охрана, парковка. НДС вкл.	219,0	30 000	Сентябрь, 2020	База Realto	9.41-9.42	Использовался для расчета

[29] Принт-скрины объявлений приведены в разделе 11.5 настоящего Отчета.

Местополо-жение	Описание (текст объявления)	Площадь, кв.м	Ставка аренды за 1 кв.м/руб./год	Дата объявления	Источник информации	Рис.	Примечание
Г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 28, стр. 2	Предложение от собственника! Предлагается в аренду блок общей площадью 103,3 м2 с отдельным входом на 4 этаже. Помещение свободной планировки с дизайнерским ремонтом и большим количеством окон. В помещении есть: зона для установки кухни, серверная и 2 с/у. Пропускная система, круглосуточный режим работы, наземный паркинг. Офис предлагается с готовыми сетями СКС и центральной системой кондиционирования.	103,3	20 910	Сентябрь, 2020	https://www.cian.ru/rent/commercial/200554559/	11.5.	Не использовался для расчета, так как ОКС, в котором расположено помещение, не является объектом культурного наследия
г. Москва, ул. Покровка, д. 31, стр.	Сдаю помещение площадью 25 кв.м., расположенное на 2 этаже в шаговой доступности от нескольких станций метро. Помещение представляет собой комнату с высокими потолками и двумя большими окнами на первую линию. Вход с улицы Покровка. Свободный доступ.	25,0	21 600	Сентябрь, 2020	https://www.cian.ru/rent/commercial/241936934/	11.6.	Не использовался для расчета, так как ОКС, в котором расположено помещение, не является объектом культурного наследия

Таким образом, ставки аренды офисных помещений, расположенных в офисных особняках, составляют 20 910 до 35 000 руб./кв. м в год с учетом НДС, эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей.

В расчет рыночной стоимости арендных ставок оцениваемого объекта, учитывая назначение помещений, принимались предложения, расположенные в непосредственной близости от оцениваемого объекта, т.к., по мнению оценщиков, данные объекты наиболее точно отражают цены аренды оцениваемого объекта. Подробное описание объектов, выбранных в качестве объектов-аналогов, приведено в отчете далее при расчете рыночной стоимости объекта.

7.7 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Объект оценки относится к рынку коммерческой недвижимости офисного назначения, поэтому далее будет проведен анализ ценообразующих факторов для офисной недвижимости.

В соответствии с Разделом VII. «Подходы к оценке» Федерального Стандарта Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, используются нижеследующие элементы сравнения.

1. Передаваемые имущественные права, обременения (ограничения) этих прав. Некорректно оформленные права и наличие обременений на объект понижают стоимость объекта на величину оформления прав или снятия обременений. Кроме того, любое право, отличное от права собственности стоит дешевле.

В подавляющем большинстве случаев в г. Москве при продаже единых объектов недвижимости (ЗУ+ОКС) объекты капитального строительства продаются на праве собственности, земельные участки, входящие в единый объект недвижимости передаются на правах аренды. Однако в случае, если земельный участок находится у собственника объекта капитального строительства на праве частной собственности, то земельный участок, входящий в единый объект недвижимости, также передается на праве собственности.

По данным «Сборника рыночных корректировок СРК-2020», под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной оценки (НЦПО)», 2020 г., стр. 51, табл. 1.2.5., **единые объекты коммерческой недвижимости с оформленным правом собственности на**

земельный участок, входящий в состав единого объекта недвижимости, дороже аналогичных объектов с земельным участком, находящимся на праве аренды, см. рисунок ниже.

Рисунок 7.11. Соотношение стоимости единых объектов недвижимости с реализуемыми земельными участками на праве аренды и праве собственности (ПА/ПС)

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,112
1.2.		Торговое	5-10	1,109
1.3.		Офисное	до 3	1,105
1.4.		Офисное	5…8	1,099
1.5.		Офисное	10…14	1,103
1.6.		Производственно-складское	8…12	1,067
1.7.		Производственно-складское	12…18	1,082

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) снижает цену продажи или аренды объектов.

3. Условия продажи или аренды. На стоимость продажи и ставки аренды оказывают влияние нетипичные для рынка условия, сделки между аффилированными лицами, иные условия.

4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки; скидки к ценам предложений).

На стоимость оказывают влияние:

- во-первых, изменения цен за период между датами сделки и оценки;
- во-вторых, поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. По данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №26, 2020», под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной оценки (НЦПО)», 2020 г., табл. 1.3.2 стр. 21, скидка на торг для офисной недвижимости для случая продажи составляет 8-10% (среднее – **9%**), для аренды – 5-6% (среднее – **5,5%**).

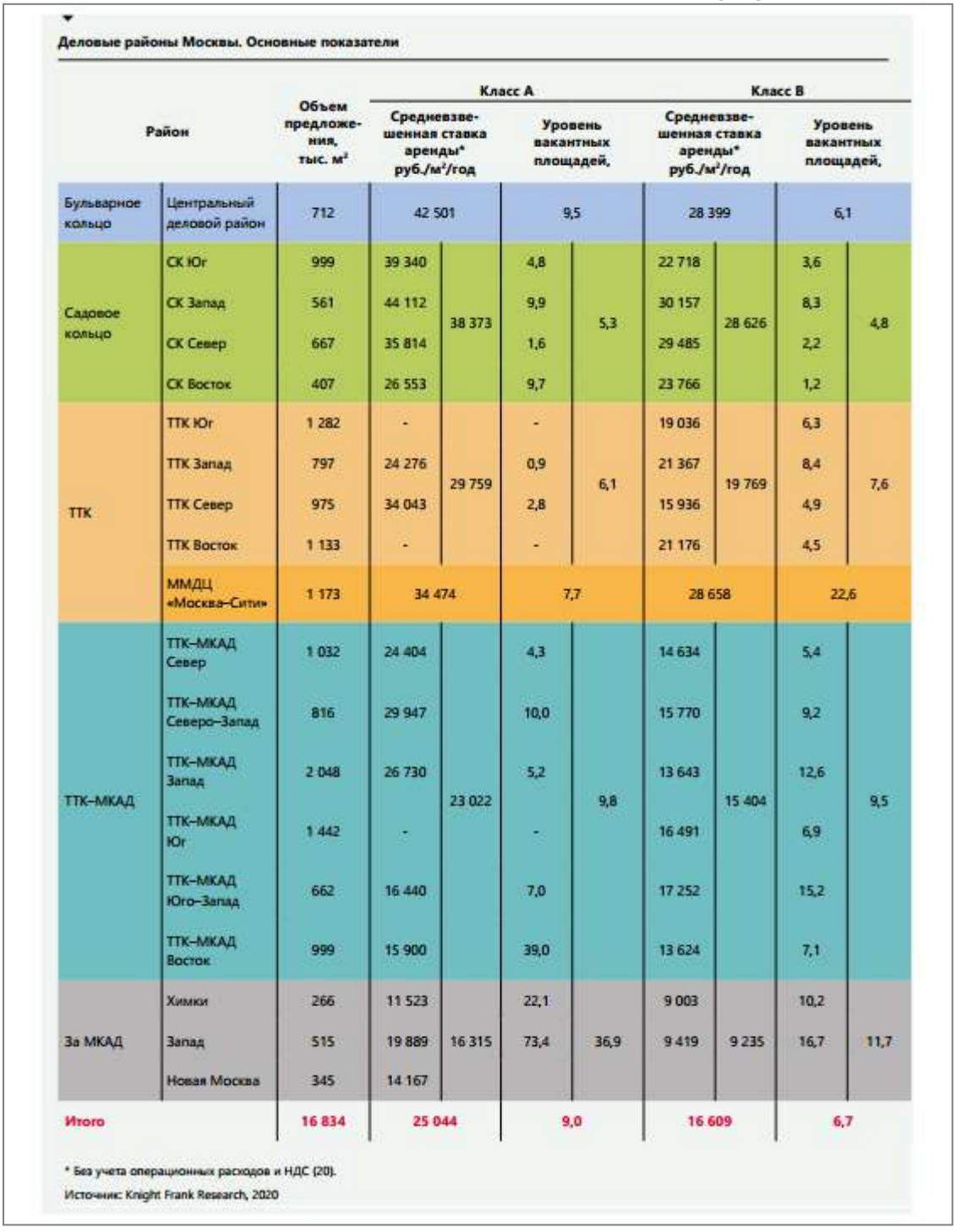
Рисунок 7.12. Скидка на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	**4,6**	**7,2**	**5,2**	**8,1**	**4,9**	**8,7**	**5,9**	**10,0**	**10,3**

5. Месторасположение. Для рынка г. Москвы к основным ценообразующим факторам принято относить район расположения, удаленность от центра и удаленность от станции метро, линия домов.

5.1. Зона расположения. Стоимость продажи и ставки аренды объектов коммерческой недвижимости, зависят от местоположения в границах города Москвы. Для офисной недвижимости на ценообразование влияет район расположения объектов, средние ставки аренды на объекты офисной недвижимости в г. Москве по итогам 1 полугодия 2020. приведены на рисунке далее.

Рисунок 7.13. Ставки аренды для офисной недвижимости в разрезе зон г. Москвы[30]



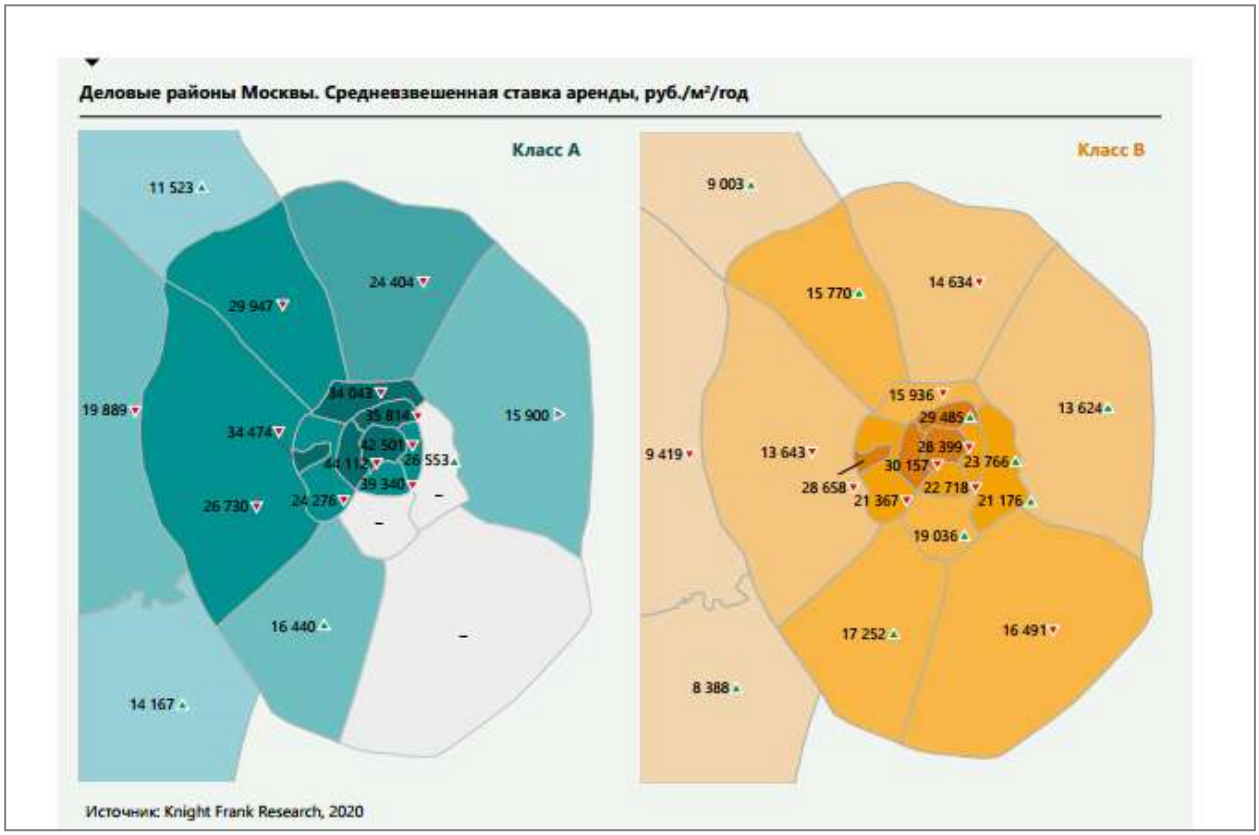
Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей,		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей,	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	42 501		9,5		28 399		6,1	
Садовое кольцо	СК Юг	999	39 340	38 373	4,8	5,3	22 718	28 626	3,6	4,8
	СК Запад	561	44 112		9,9		30 157		8,3	
	СК Север	667	35 814		1,6		29 485		2,2	
	СК Восток	407	26 553		9,7		23 766		1,2	
ТТК	ТТК Юг	1 282	-	29 759	-	6,1	19 036	19 769	6,3	7,6
	ТТК Запад	797	24 276		0,9		21 367		8,4	
	ТТК Север	975	34 043		2,8		15 936		4,9	
	ТТК Восток	1 133	-		-		21 176		4,5	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 173	34 474		7,7		28 658		22,6	
ТТК–МКАД	ТТК–МКАД Север	1 032	24 404	23 022	4,3	9,8	14 634	15 404	5,4	9,5
	ТТК–МКАД Северо–Запад	816	29 947		10,0		15 770		9,2	
	ТТК–МКАД Запад	2 048	26 730		5,2		13 643		12,6	
	ТТК–МКАД Юг	1 442	-		-		16 491		6,9	
	ТТК–МКАД Юго–Запад	662	16 440		7,0		17 252		15,2	
	ТТК–МКАД Восток	999	15 900		39,0		13 624		7,1	
За МКАД	Химки	266	11 523	16 315	22,1	36,9	9 003	9 235	10,2	11,7
	Запад	515	19 889		73,4		9 419		16,7	
	Новая Москва	345	14 167							
Итого		16 834	25 044		9,0		16 609		6,7	

* Без учета операционных расходов и НДС (20).

Источник: Knight Frank Research, 2020

[30] Источник информации: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-1-polugodie-2020.



5.2. Удаленность от метро. Расположение ближе к метро увеличивает стоимость и ставку аренды зданий и помещений по сравнению с помещениями, расположенными дальше от метро. Величины корректировок основаны данных «Справочника оценщика недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., М.: Нижний Новгород, 2020 г., таблица 76, стр. 179.

Рисунок 7.14. Величины корректировок на удаленность от метро для г. Москвы

г. Москва (цены)						
Расстояние до метро, мин/пешком		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	**1,00**	1,33	1,75	2,08	2,22
	5-15	0,75	**1,00**	1,32	1,56	1,67
	15-30	0,57	0,76	**1,00**	1,19	1,27
	30-60	0,48	0,64	0,84	**1,00**	1,07
	60-90	0,45	0,60	0,79	0,94	**1,00**

г. Москва (арендные ставки)						
Расстояние до метро, мин/пешком		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	**1,00**	1,18	1,43	1,61	1,85
	5-15	0,85	**1,00**	1,21	1,37	1,57
	15-30	0,70	0,82	**1,00**	1,13	1,30
	30-60	0,62	0,73	0,89	**1,00**	1,15
	60-90	0,54	0,64	0,77	0,87	**1,00**

5.3. Расположение относительно красной линии. На стоимость коммерческих (офисно-торговых) объектов также влияет месторасположение объекта относительно основных магистралей и главных улиц (красная линия). Величина корректировки определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., М.: Нижний Новгород, 2020 г., таблица 68, стр. 167.

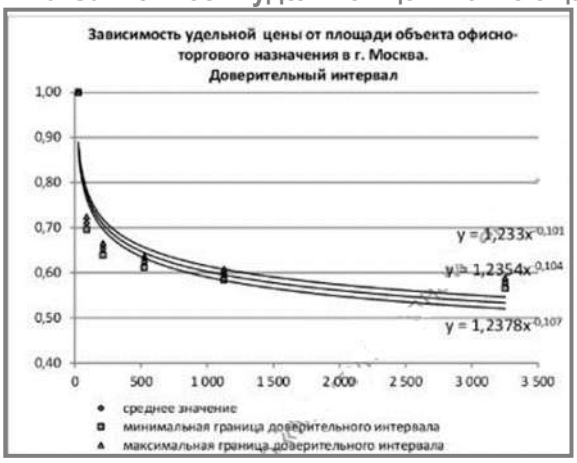
Рисунок 7.15. Корректировки на расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,81	0,80	0,82
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

6. Физические характеристики.

6.1. Площадь объекта. Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Величина корректировки определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., М.: Нижний Новгород, 2020 г., рисунок 72, стр. 219.

Рисунок 7.16. Зависимость удельной цены от площади объекта для г. Москвы



Для ставок аренды зависимость данного фактора не выявлена, поскольку большие по площади блоки можно сдавать в аренду частями.

6.2. Этаж расположения. Удельная цена продажи и аренды помещений, расположенных в подвале или цоколе, на 2-м этаже и выше дешевле удельной цены помещений, расположенных на 1-х этажах. Величина корректировки определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., М.: Нижний Новгород, 2020 г., таблица 118, стр. 244

Рисунок 7.17. Величины корректировок на этаж расположения для г. Москвы

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	**1,00**	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	**1,00**	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	**1,00**	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	**1,00**

6.3. Физическое состояние. Помещения, расположенные в новых зданиях (или зданиях после реконструкцию) стоят дороже помещений, расположенных в зданиях старой постройки. Вывод о степени влияния можно сделать на основании статистического исследования рыночных данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» [31] по состоянию на 01.07.2020 г., см. рисунок ниже.

Рисунок 7.18. Корректировка на физическое состояние здания

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,95	**0,91**
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,57	0,84	**0,69**
4	Условно- удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,30	0,50	**0,39**

6.4. Уровень отделки. Помещения, имеющие отделку, стоят дороже помещений без отделки. Вывод о степени влияния можно сделать на основании статистического исследования рыночных данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»[32] по состоянию на 01.07.2020 г., см. рисунок ниже.

31 Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2217-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2020-goda

32 Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2212-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda

Рисунок 7.19. Величина корректировки на уровень отделки

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	**0,90**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,02	1,09	**1,05**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,07	1,22	**1,14**
5	С дополнительной **наружной** отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,02	1,16	**1,08**

6.5. Тип объекта. Стоимость 1 кв.м отдельно стоящего здания, как правило, выше стоимости 1 кв.м встроенных помещений. Вывод о степени влияния можно сделать на основании статистического исследования рыночных данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»[33] по состоянию на 01.07.2020 г., см. рисунок ниже.

Рисунок 7.20. Корректировка на тип объекта

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	**1,00**	0,90	1,04	**0,97**	0,88	1,02	**0,95**
Складские и производственные здания и помещения	**1,00**	0,83	1,07	**0,95**	0,77	0,99	**0,88**

7. Наличие коммуникаций. Если в офисном здании отсутствуют какие-либо из центральных коммуникаций, то удельная стоимость такого здания ниже, чем у здания со всеми коммуникациями. Величина корректировки на коммуникации приведена по данным статистического исследования Ассоциации развития рынка недвижимости Некоммерческой организации «СтатРиелт»[34] по состоянию на 01.07.2020 г., см. таблицу ниже:

Рисунок 7. 21. Корректировка на наличие коммуникаций

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,59	0,81	**0,69**
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,85	0,91	**0,88**
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	**0,92**
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,97	**0,95**
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,98	**0,97**

Неотапливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

Других характеристик (элементов), влияющих на стоимость объекта оценки не выявлено.

[33] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2221-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda

[34] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2227-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2020-goda

7.8 Основные выводы относительно сегмента рынка недвижимости, необходимые для оценки объекта

Проанализировав рынок офисной недвижимости г. Москвы за 1 полугодие 2020 года, было выявлено следующее:

– В текущем году ожидается рост объемов сделок по пересмотру коммерческих условий, а также полному или частичному отказу от текущих арендованных офисов. До конца года возможен дальнейший рост показателей вакантности: компании будут искать либо более дешевые опции, либо переезжать на меньшую площадь, если это возможно с учетом условий их текущих контрактов.

– Сдерживающим фактором роста вакантности офисов остается невозможность одностороннего выхода арендаторов качественных проектов из договора, а также отсутствие качественного и подходящего по характеристикам предложения – несмотря на рост вакантности и сокращение спроса, дефицит качественных офисов сохраняется, альтернатив для арендаторов на рынке представлено мало. Те, кто не может покинуть текущий офис, в качестве решения могут прибегнуть к сдаче площадей в субаренду или передачу части своего пространства в управление профессиональным оператором.

– Наблюдается существенный рост доли сделок размером более 10 000 кв.м: если в прошлом году на этот сегмент пришлось 3% в общем количестве сделок, то в I пол. 2020 года доля уже достигла 8%. На фоне общего замедления рыночной активности, компании, обладающие большим объемом ресурсов, принимают решение об аренде или покупке, чтобы приобрести или разместиться в наиболее привлекательных объектах, что является основным фактором роста доли таких крупных сделок. Напротив, активность пользователей по аренде и покупке небольших офисов снижается, доля сегмента офисов до 500 м2 снизилась с 32% годом ранее до текущих 23%.

– Удельные цены предложений по продаже особняков находятся в диапазоне от 118 082 руб./кв. м до 187 273 руб./кв. м с учетом НДС, в зависимости от местоположения, транспортной доступности, общей площади, размера приходящегося земельного участка и прочих факторов.

– Ставки аренды офисных помещений, расположенных в офисных особняках, составляют 20 910 до 35 000 руб./кв. м в год с учетом НДС, эксплуатационных расходов, без учета коммунальных платежей.

– Недозагрузка для объектов офисной недвижимости класса «В» в зоне ТТК-Восток составила 4,5%.

– Для офисной недвижимости основными ценообразующими факторами являются: местоположение (зона расположения, удаленность от метро, линия расположения), тип объекта, общая площадь, физическое состояние объекта и уровень отделки, этаж расположения, наличие коммуникаций.

8

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) земельного участка и связанных с ним объектов капитального строительства (ОКС) является основополагающим принципом при оценке рыночной стоимости.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает следующую последовательность действий:

- отбор вариантов использования объекта оценки;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном Оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного. Такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и по дальнейшим критериям не анализируется.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости, как правило, проводится в два этапа:

- как для условно свободного участка;
- как для участка с существующими ОКС.

При этом следующее из анализа НЭИ использование участка с имеющимися ОКС может быть признано наиболее эффективным, если рыночная стоимость участка с ОКС превышает стоимость участка как свободного.

Если наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного отличается от его эффективного использования с учетом существующих ОКС, Оценщик анализирует возможность и финансовую оправданность законодательно разрешенного сноса с последующим строительством новых или реконструкции существующих ОКС, соответствующих функции эффективного использования его как свободного.

Описание основных критериев отбора НЭИ

Физическая осуществимость связана с такими факторами, как конструктивные особенности объекта оценки (материал конструкций стен), наличие коммуникаций (отопления, водопровода, освещения), которые в каждом конкретном случае могут привести к невозможности использования анализируемого объекта для одного из рассматриваемых ниже вариантов использования.

Юридическая допустимость базируется на нормах земельного, природоохранного и градостроительного законодательства, требованиях по охране объектов культурного наследия, определяющих объемно-планировочные и функциональные ограничения, в рамках которых могут создаваться, реконструироваться или воссоздаваться объекты недвижимости. Если допускается возможность изменения нормы, ограничивающей варианты использования объекта оценки, Оценщик рассматривает варианты его использования с учетом такого допущения.

Экономическая целесообразность связана с выбором использования, которое будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная стоимость – рассмотрение того, какой из вариантов экономически целесообразного использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Результатом анализа рыночной ситуации и анализа НЭИ объекта является позиционирование объекта оценки на рынке в его текущем и наиболее эффективном использованиях с выводами о

типичном покупателе, среднерыночном периоде экспозиции недвижимости данного типа на открытом рынке и возможном характере будущего использования объекта.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного

Под условно свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от объектов капитального строительства, характерных для его существующего использования.

В соответствии с имеющимися документами земельный участок предназначен для размещения объектов, характерных для населенных пунктов. Следовательно, имеется юридически допустимый вариант использования. Земельный участок с расположенным на нем объектом капитального строительства создает стоимость большую, чем стоимость земли без него (расположенный на земельном участке объект капитального строительства не уменьшает его стоимость), так как на дату оценки объект используется по своему прямому функциональному назначению и участвует в формировании доходов.

Вывод: Рассматриваемый земельный участок с расположенным на нем объектом капитального строительства (ОКС) создает стоимость большую, чем стоимость земли без ОКС (расположенный на земельном участке объект не уменьшает стоимость земельного участка). На основании выше изложенного использование земельного участка следует признать наиболее эффективным.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с ОКС

Ближайшее окружение объекта оценки составляют здания административного, торгового и жилого назначения. Оцениваемые помещения представляет собой административное здании в центре Москвы. Опираясь на анализ рынка нежилых помещений и особенности местоположения объекта, рассматриваем следующие виды использования: торговое; офисное; производственно-складское.

Качественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки. Качественный анализ проводится на основе анализа факторов, которые определяют соответствие критериям наиболее эффективного использования. Сопоставление вариантов приведено в таблице ниже.

Таблица 8.1.

Критерии	Торговое	Офисное	Производственно-складское
Физическая реализуемость	-	+	-
Юридическая допустимость	-	+	-
Финансовая оправданность	-	+	-
Максимальная стоимость	-	+	-

Проверка вариантов использования объекта оценки на физическую осуществимость. Для дальнейшего анализа в качестве физически возможных вариантов из отобранных в предыдущем пункте используются:

– варианты, не требующие изменения конструктивных решений оцениваемого объекта (вариант текущего использования, вариант изменения функционального использования с проведением косметического ремонта и тому подобное);

– варианты использования объекта, предусматривающие изменения конструктивных решений, по которым дано положительное заключение строительной (технической, инженерной) экспертизы.

Торговое и складское назначение не соответствует критерию физической реализуемости, планировка помещения – коридорно-кабинетная, соответствует офисному назначению.

Помещения невозможно использовать в качестве торговых или складских без финансовых затрат на переоборудование помещений.

Вывод: в качестве физически возможного варианта использования оцениваемых помещений существует вариант, не требующий изменений конструктивных решений – использование в качестве объекта офисного назначения.

Проверка каждого из физически осуществимых вариантов использования объекта на соответствие законодательству. Соответствие потенциальных вариантов использования объекта оценки законодательству обычно определяется на основе:

– карты правового зонирования территории, составленной на основании требований градостроительного кодекса и утвержденной местным постановлением;

– акта разрешенного использования земельного участка;

– Список соответствующих законодательству потенциальных вариантов использования формируется с учетом:

– окружения объекта оценки;

– ожидаемых изменений на рынке недвижимости;

– перспектив развития района;

– возможностей изменения назначения участка в рамках категории земель, соответствующей категории земельного участка объекта оценки.

Вывод: в результате проверки варианта использования оцениваемого объекта на соответствие законодательству, выявлено, что вариант использования помещений в качестве объектов офисного назначения соответствуют критерию юридической допустимости.

Проверка каждого юридически допустимого варианта на экономическую целесообразность. Для проверки соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на экономическую целесообразность (финансовую осуществимость) необходимо определить вариант с наибольшей внутренней нормой доходности, при том, доходность должна быть не ниже средней по рынку.

Вывод: в результате проверки вариантов использования объектов на финансовую осуществимость был сделан вывод о том, что вариант использования помещений в качестве офисных является экономически целесообразным.

Количественный анализ рассматриваемых видов использования объекта оценки

Количественный анализ – проводится выявления из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки

Поскольку несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного, такой вариант сразу признается как «не наиболее эффективный» и по дальнейшим критериям не анализируется. Единственным вариантом использования, который соответствует всем рассмотренным выше критериям, является использование объекта оценки в качестве офисной недвижимости.

В связи с этим количественный анализ не проводится, так как качественный анализ показал, что из потенциальных способов использования возможен только вариант использования в качестве офисной недвижимости.

Вывод

Исходя из критериев анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, учитывая местоположение, технические особенности и экономическую ситуацию на рынке недвижимости, был сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки является максимальной при использовании его в качестве офисной недвижимости.

9

Описание процесса оценки объекта оценки

9.1 Определение понятия рыночной стоимости

Согласно п. 6 «Цель оценки и виды стоимости» Федерального Стандарта Оценки №2 (ФСО №2)»: «При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку».

9.2 Общие понятия оценки

Основными документами при проведении оценки являются: Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, 2, 3, 7), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказами Минэкономразвития России.

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три основных подхода, используемых при проведении оценки: сравнительный, доходный, затратный.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» Федерального Стандарта Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»:

«… 5. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

6. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе

существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

В Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» даны следующие определения трех подходов к оценке:

«12. Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.»

«15. Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.»

«18. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.»

Согласно п. 11 того же ФСО № 1 «При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.»

9.3 Этапы проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

9.4 Использование затратного, сравнительного и доходного подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания

объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Условия применения сравнительного подхода

Согласно п. 13 ФСО №1 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений».

Согласно п. 22 а) ФСО №7 «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений». Иными словами, сравнительный подход применим при следующих условиях:

- объект оценки не уникальный;
- существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов;
- информация об объектах-аналогах исчерпывающая;
- факторы, влияющие на стоимость сравниваемых объектов-аналогов сопоставимы.

Обеспеченность информацией об объектах-аналогах влияет на выбор метода расчета рыночной стоимости сравнительным подходом.

Вывод: исходя из имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу об использовании сравнительного подхода для оценки объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Условия применения доходного подхода

Согласно п. 16 ФСО №1 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».

Согласно ФСО №7 «п. 23 а) Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

п. 23 б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

п. 23 в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию…;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи».

Применение доходного подхода обусловлено тем, что оцениваемый объект может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. Для расчета стоимости на рынке аренды недвижимости было обнаружено достаточное количество предложений об аренде помещений для прогнозирования дохода от объекта оценки.

Вывод: исходя из имеющейся информации, Оценщик пришел к выводу об использовании доходного подхода для оценки объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Условия применения затратного подхода

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устаревания (п. 23 раздела IV ФСО №1).

Согласно ФСО №7 «п. 24. При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)….».

Вывод: Поскольку рынок офисной недвижимости в г. Москве активно развит и имеется достаточное количество информации для расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного и доходного подходов, Оценщик пришел к выводу об отказе от использования затратного подхода.

Расчет затрат на замещение объекта оценки в рамках затратного подхода далее по тексту приведен справочно для дальнейшего расчета резерва на замещения и затрат на страхование в рамках доходного подхода.

9.5 Определение рыночной стоимости затратным подходом (справочно)

При оценке объекта оценки применение затратного подхода заключается в расчете затрат на воспроизводство (точной копии оцениваемого объекта) или замещение (объекта, аналогичного объекту оценки), уменьшенной на величину износа и устареваний.

Основной формулой затратного подхода при оценке рыночной стоимости недвижимого имущества является:

$$Cp = Vb \times (1 - Io) + Cl,$$

где:

Ср – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

Vb – затраты на воспроизводство либо замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.;
Io – износ и устаревания, %;
Cl – рыночная стоимость земельного участка, руб.

При расчете рыночной стоимости, как правило, в следующей последовательности определяется:

1. Определение затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения улучшений (зданий и сооружений), находящихся на участке, без учета физического износа, функционального и внешнего устареваний.
2. Расчет величины накопленного износа.
3. Расчет рыночной стоимости земельного участка в предположении, что он не застроен.
4. Расчет рыночной стоимости единого объекта.

Т.к. расчет в рамках затратного подхода произведен для определения резерва на замещение и страхование в рамках доходного подхода, стоимость затрат на замещение объекта оценки определялась без учета стоимости земельного участка по формуле:

$$Cp = Vb \times (1 - Io)$$

Методы затратного подхода (методы расчета затрат на воспроизводство или замещение)

Методы определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта недвижимости:

- Метод сравнительной единицы;
- Ресурсный метод (ресурсно-индексный, индексный, базисно-индексный);
- Метод количественного обследования;
- Метод разбивки по компонентам (модульный метод).

Метод сравнительной единицы

Метод, основанный на применении укрупненных показателей стоимости строительства, как по текущим прайс-листам компаний, производящим строительно-монтажные работы, так и по различным сборникам укрупненных показателей, утвержденным ранее. Метод сравнительной единицы использует данные по текущей стоимости какого-либо параметра, например, 1 кв. м (1 куб. м) общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

Ресурсный метод (ресурсно-индексный, индексный, базисно-индексный)

Метод определения затрат на строительство в соответствии со сметными нормативами РФ.

Метод количественного обследования

Метод основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкций) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Одним из недостатков данного метода оценки затрат на воспроизводство или замещение недвижимости большая трудоемкость процесса определения стоимости.

Метод разбивки по компонентам (модульным методом)

Метод основан на применении укрупненных сметных нормативов для определения затрат на возведение одного или нескольких модулей (конструкции, частей здания) с последующим определением полных затрат на возведение всего здания, исходя из удельного веса этих модулей в общей восстановительной стоимости. Суть метода разбивки по компонентам (модульный метод) заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), таких как: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д.

Вывод: учитывая объем и качество имеющейся информации, затраты на замещение объекта оценки в рамках затратного подхода были рассчитаны методом сравнительной единицы.

9.5.1 Расчет затрат на замещение объекта капитального строительства (ОКС)

Расчет затрат на замещение методом сравнительной единицы включает следующие действия:

1. На основе справочников осуществляется подбор аналога в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта недвижимости, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса здания, этажности, наружной и внутренней отделки и др.

2. С использованием выбранного объекта-аналога оцениваемого объекта по соответствующей таблице справочников укрупненных показателей стоимости строительства выбирается стоимость затрат на единицу измерения объекта.

Затраты на замещение улучшения были определены методом сравнительной единицы на основе справочника оценщика «Объекты культурного наследия. Укрупненные показатели стоимости реставрационно-восстановительных работ. В уровне цен на 01.01.2015 г., для условий выполнения работ в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.; ООО «Ко-Инвест» , 2015. Использование данного справочника допускается при расчете рыночной стоимости затратным подходом согласно «Методическим рекомендациям по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия», одобренных к применению Советом по оценочной деятельности от 23.06.2015 г.[35]

В справочных показателях стоимости справочников оценщика «Укрупненные показатели стоимости строительства» учтен следующий круг затрат:

– прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);

– накладные расходы (по нормам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);

– прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;

– средняя величина затрат, учитываемая для условий точечной застройки объектов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и другие. Все приведенные в указанном сборнике здания разделены на 7 классов. Данные приведены в следующей таблице.

Таблица 9.1. Классы конструктивных систем зданий

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Кирпич, железобетон, сталь	КСр-1
	Древесина	КСр-2
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КСр-7

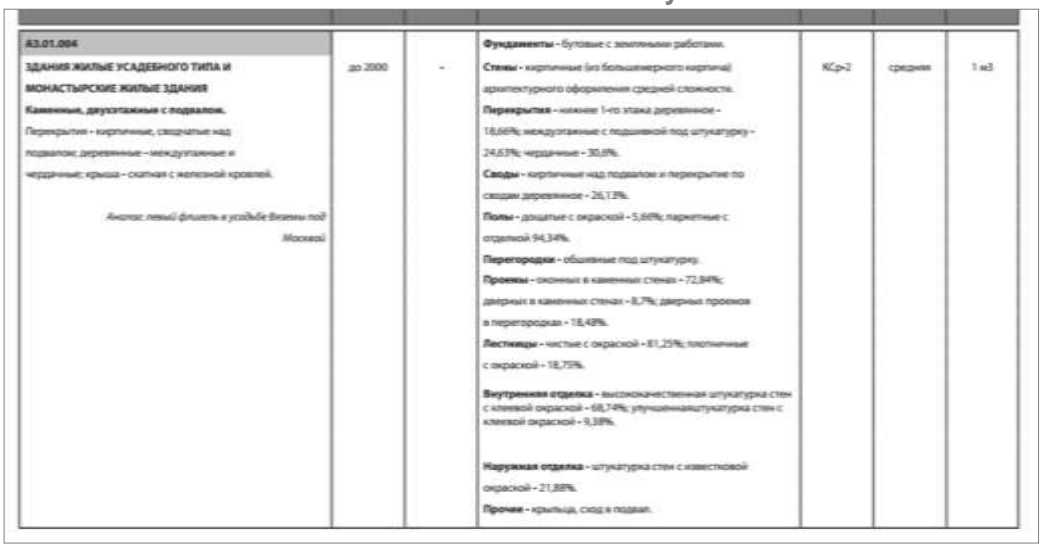
Таблица 9.2. Общее описание объекта-аналога

Наименование характеристик и параметров здания	Значение
Шифр объекта-аналога	А3.01.004
Затраты на воспроизводство ед. измерения, руб.	28 281,00
Единица измерения	куб. м
Справочник	Объекты культурного наследия. Укрупненные показатели стоимости реставрационно-восстановительных работ. В уровне цен на 01.01.2015 г. для условий выполнения работ в Московской области
Раздел	Жилые постройки конца XIX-начала XX в.
Назначение здания	Здания жилые усадебного типа и монастырские жилые здания. Каменные, двухэтажные с подвалом. (Аналог: левый флигель в усадьбе Вяземы под Москвой)
Описание объекта-аналога	Перекрытия кирпичные, сводчатые над подвалом; деревянные междуэтажные и чердачные; крыша скатная с железной кровлей
Дата уровня цен	01 января 2015 г.
Объемно-планировочные и функциональные параметры	
Площадь застройки, кв. м	н/д
Общая площадь, кв. м	н/д

[35] Источник информации: https://base.garant.ru/71459078/

Наименование характеристик и параметров здания	Значение
Строительный объем, куб. м	до 2000
Количество этажей в основной части здания	2
Высота потолков	-
Класс конструктивности	КСр-2
Сложность архитектурного оформления	Средняя
Состояние грунтов (сухие, мокрые, мерзлые)	Мокрые
Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв. см)	2,5
Район сейсмичности (кол-во баллов)	6
Группа капитальности	I

Рисунок 9.1. Описание объекта-аналога[36]



А3.01.004

ЗДАНИЯ ЖИЛЫЕ УСАДЕБНОГО ТИПА И МОНАСТЫРСКИЕ ЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ

Каменные, двухэтажные с подвалом.

Перекрытия - кирпичные, сводчатые над подвалом; деревянные – междуэтажные и чердачные; крыша - скатная с железной кровлей.

Аналог: левый флигель в усадьбе Вязёмы под Москвой

до 2000 | - | КСр-2 | средняя | 1 м3

Фундаменты - бутовые с земляными работами.

Стены - кирпичные (из большеформатного кирпича) архитектурного оформления средней сложности.

Перекрытия - нижние 1-го этажа деревянное - 18,66%; междуэтажные с подшивкой под штукатурку - 24,63%; чердачные - 30,6%.

Своды - кирпичные над подвалом и перекрытие по сводам деревянное - 26,13%.

Полы - дощатые с окраской - 5,66%; паркетные с отделкой 94,34%.

Перегородки - обшивные под штукатурку.

Проемы - оконных в каменных стенах - 72,84%; дверных в каменных стенах - 8,7%; дверных проемов в перегородках - 18,48%.

Лестницы - чистые с окраской - 81,25%; плотничные с окраской - 18,75%.

Внутренняя отделка - высококачественная штукатурка стен с клеевой окраской - 68,74%; улучшенная штукатурка стен с клеевой окраской - 9,38%.

Наружная отделка - штукатурка стен с известковой окраской - 21,88%.

Прочая - крыльца, сход в подвал.

СПРАВОЧНАЯ СТОИМОСТЬ РАБОТ НА 1 ЕД. ИЗМЕРЕНИЯ ОБЪЕКТА, РУБ.

ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ	СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ																
	подземная часть, включая фундаменты	стены, столбы, колонны, бескаркасные	перегородки	перекрытия, своды, арки	крыши и кровля	лестницы, ступени	окна, двери	полы, площадки крыльц	отделка (внутренняя и внешняя)	прочие работы	связи	барабаны	декор	башни	портики	ограды, ворота
8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
28 281	1356,95	12313,52	845,73	3799,46	826,79	441,80	2606,60	2978,98	1805,06	1306,46	-	-	-	-	-	-
100%	4,80%	43,54%	2,99%	13,43%	2,92%	1,56%	9,22%	10,53%	6,38%	4,62%	-	-	-	-	-	-



Аналог левый флигель в усадьбе Вязёмы под Москвой

При оценке конкретного здания в справочниках УПСС предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-

[36] Источник информации: Справочник «Объекты культурного наследия. Укрупненные показатели стоимости реставрационно-восстановительных работ. В уровне цен на 01.01.2015 г., для условий выполнения работ в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.; ООО «Ко-Инвест» , 2015. – 24-25 с.

экономическим условиям. Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину затрат на замещение как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Таким образом, корректирующие показатели разделяются на две группы.

Первая группа поправок

Первая группа поправок – это поправки, выраженные в рублях на 1 единицу измерения стоимостного показателя здания (+ удорожание, – удешевление). Перечень поправок:

Поправка на отсутствие части наружных стен, применяемая тогда, когда оцениваемое здание пристроенное. Объект оценки является отдельно стоящим зданием. Поправка на отсутствие наружной стены не вводится.

Поправка на различие в высоте этажа. Поправка на различие в высоте этажа не проводилась, поскольку объект-аналог сопоставим по данному параметру с оцениваемым объектом.

Поправка на учет специальных работ конструкций и других видов работ с учетом цели оценки выражается в исключении одних и добавлении других видов работ. Объект оценки, как и объект-аналог, имеет идентичные специальные конструкции, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов определяется на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/куб. см). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты следует умножить на коэффициенты, приведенные в таблице ниже. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройства фундаментов следует применять коэффициенты приведенные в таблице ниже.

Таблица 9.3.

Наименование	Значение					
Расчетное давление на основание, МПа (кгс / куб. см)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75
Глубина заложения фундаментов	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

Поправка на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов не вводилась.

Поправка на различие в конструктивных решениях. Конструктивные поправки, связанные с типами применяемых материалов и инженерных систем рассчитываются по данным стоимостных показателей объектов-аналогов для других классов качества. При наличии у объекта-аналога конструктивных элементов, которые у объекта оценки отсутствуют, стоимость конструктивного элемента вычитается. Поправка не применялась.

Вторая группа поправок

Вторая группа поправок – это поправки, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания. Перечень поправок:

Поправка на различие в объеме (V, куб. м) или площади (S, кв. м) (Ко). Поправка на разницу в объеме/площади между оцениваемым зданием или сооружением (Vo, So) и зданием-аналогом (Vспр, Sспр) определяется по таблице ниже.

Таблица 9.4. Поправки на разницу в объеме или площади

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	Ко	So/Sспр	Ко
0,10 – 0,29	1,22	0,25 – 0,49	1,2
0,30 -0,49	1,2	0,50 – 0,85	1,1
0,50– 0,70	1,16	0,86 – 1,15	1
0,71 – 1,30	1	1,16 – 1,50	0,95
1,31 – 2,00	0,87	1,51 – 2,00	0,93

Соотношение строительных объемов объекта оценки и объекта-аналога составляет 0,705 (2,19=4 379/2 000), поправка составила **0,87.**

Поправка на различие в климате выражается в виде регионально-климатического коэффициента, который определяется на основании соответствующего раздела справочника УПСС. Для Москвы данный коэффициент составляет 1.

Поправка на сейсмичность вводится через корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели справочников УПСС (6 баллов). Сейсмичность районов расположения объекта оценки не превышает 6 баллов, поэтому поправка на сейсмичность не вводится.

Поправка на величину прочих и непредвиденных затрат определяется как корректирующий коэффициент доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли, который вводится в случае существенного отличия доначислений от уровня, учтенного в справочных стоимостных показателях (в справочниках УПСС учтено соотношение 1,15). Для объекта оценки не выявлено условий, вызывающих существенного отличия доначислений по сравнению с величиной доначислений, приведенных в справочниках УПСС, поэтому поправка на величину прочих и непредвиденных затрат не вводится.

Поправка на зональное различие в уровне цен рассчитывается как зонально-экономическая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. Поправка на зональное различие не вводится.

Корректировка на изменение цен после издания справочника определяется как коэффициент пересчета, учитывающий изменение цен с даты создания справочника до даты оценки. Цены в справочнике приведены по состоянию на 01 января 2015 г. Коэффициенты перехода цен на дату оценки определялись по Межрегиональным информационно-аналитическим бюллетеням «Индексы цен в строительстве» №94 (стр.34, 51) и №112 (стр. 50), издаваемым фирмой «КО-Инвест» (МИАБ «ИЦС» «КО-Инвест») в разрезе класса конструктивности для г. Москвы.

Индекс изменения цен **с 01.01.2015 г. на 01.01.2016 г.** по данным Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» №94 (стр. 51), издаваемого фирмой «КО-Инвест» (МИАБ «ИЦС» «КО-Инвест») составил **1,443**.

Рисунок 9.2. Корректирующие коэффициенты стоимости строительства с 01.01.2015 г. по 01.01.2016 г.

Экономические районы, края, области	РЕСТАВРАЦИОННО-ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ							
	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:			СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением		КОМПЛЕКСНЫЕ ОБЪЕКТЫ		
	кирпича	кирпича	древесины					
	с несущими конструкциями преимущественно из:			нерудных и бетона	конструкционной стали	Встроенно-энергетические установки мощностью:		
	железобетона и стали	древесины	древесины			1 кВт	от 2 до 5 кВт	10 кВт и более
	Класс конструктивных систем							
	КСр-1	КСр-2	КСр-7	КСр-8	КСр-11	КС-511	КС-512	КС-513
Северный район								
Республика Карелия *	0,932	0,960	0,948	0,931	0,953	1,019	1,016	1,015
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,095	1,101	1,065	1,065	1,037	1,036	1,024	1,018
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,334	1,343	1,298	1,299	1,264	1,082	1,045	1,026
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,083	1,070	1,007	1,035	1,000	1,033	1,022	1,017
Архангельская область (север. Поляр. круга)	1,318	1,302	1,225	1,259	1,216	1,078	1,043	1,025
Вологодская область	0,863	0,851	0,820	0,829	0,802	1,000	1,007	1,011
Мурманская область *	1,430	1,460	1,454	1,458	1,486	1,083	1,046	1,026
Северо-Западный район								
г. Санкт-Петербург	1,076	1,105	1,128	1,103	1,149	1,023	1,018	1,015
Ленинградская область	1,244	1,318	1,347	1,287	1,338	1,035	1,024	1,017
Новгородская область	0,902	0,937	0,975	0,897	0,899	1,018	1,016	1,014
Псковская область	0,758	0,757	0,745	0,717	0,693	0,993	1,004	1,010
Центральный район								
Брянская область	0,742	0,720	0,701	0,697	0,663	0,983	0,999	1,008
Владимирская область	0,813	0,780	0,754	0,761	0,718	0,988	1,002	1,009
Ивановская область	0,895	0,809	0,740	0,813	0,736	0,993	1,004	1,010
Калужская область	0,822	0,812	0,790	0,786	0,759	0,994	1,005	1,010
Костромская область	0,742	0,708	0,677	0,688	0,657	0,979	0,998	1,008
г. Москва	1,368	1,443	1,495	1,458	1,566	1,049	1,030	1,020
Московская область	1,040	1,035	1,038	1,038	1,047	1,019	1,016	1,015

Индекс изменения цен **с 01.01.2016 г. на 01.09.2020 г.** Межрегиональным информационно-аналитическим бюллетеням «Индексы цен в строительстве» №94 (стр.34) и №112 (стр. 50), издаваемым фирмой «КО-Инвест» (МИАБ «ИЦС» «КО-Инвест») составил **1,173** (1,173= 11,770/10,035).

Русспромоценка

Рисунок 9.3. Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным систем зданий и сооружений на 01.01.2016 г. (сборник №94, стр. 34) .

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
1-й кв.	**10,505**	**7,682**	**8,735**	**7,557**	**8,635**	**8,403**	**8,002**
2-й кв.	**10,393**	**7,722**	**8,643**	**7,507**	**8,570**	**8,387**	**7,902**
3-й кв.	**10,344**	**7,810**	**8,637**	**7,488**	**8,605**	**8,418**	**7,835**
4-й кв.	**10,235**	**7,819**	**8,555**	**7,564**	**8,512**	**8,407**	**7,919**
2015 г.							
1-й кв.	10,296	7,812	8,493	7,599	8,419	8,442	8,039
2-й кв.	9,985	7,826	8,284	7,715	8,247	8,299	8,307
3-й кв.	**9,869**	**8,002**	**8,341**	**7,849**	**8,184**	**8,445**	**8,261**
октябрь	9,923	8,119	8,444	7,929	8,193	8,506	8,301
ноябрь	9,922	8,174	8,491	7,955	8,249	8,541	8,325
декабрь	10,035	8,229	8,601	8,026	8,277	8,554	8,346
4-й кв.	**9,960**	**8,174**	**8,512**	**7,970**	**8,239**	**8,533**	**8,324**

Рисунок 9.4. Корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным систем зданий и сооружений на 01.09.2020 г. (сборник №110, стр. 49) .

БЕЗ НДС							
Дата введения сметных цен, период	Центральный район						
	г.Москва	Московская область	Орловская область	Рязанская область	Смоленская область	Тверская область	Тульская область
01.01.1984	0,04517	0,04989	0,05922	0,05985	0,05812	0,06210	0,05903
01.01.1991	0,07306	0,08096	0,09592	0,09766	0,09441	0,10162	0,09633
декабрь 1999 г.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
2000 г.	1,134	1,074	1,240	1,178	1,118	1,151	1,169
2001 г.	1,510	1,355	1,618	1,459	1,400	1,472	1,389
2002 г.	1,789	1,662	1,956	1,769	1,732	1,827	1,707
2003 г.	2,087	1,937	2,287	2,075	2,097	2,182	2,038
2004 г.	2,388	2,229	2,596	2,415	2,473	2,569	2,386
2005 г.	2,781	2,616	2,976	2,850	2,941	3,022	2,814
2006 г.	3,427	3,235	3,589	3,502	3,661	3,702	3,475
2007 г.	4,031	3,787	4,162	3,991	4,321	4,185	4,008
2008 г.	4,753	4,552	4,928	4,722	5,115	4,938	4,737
2009 г.	5,238	5,077	5,320	5,055	5,406	5,537	5,181
2010 г.	6,874	6,016	6,208	5,444	6,037	6,010	5,469
2011 г.	7,536	6,127	6,466	5,940	6,208	6,391	5,281
2012 г.	8,454	6,673	7,466	7,028	7,116	7,360	6,082
2013 г.	10,173	7,314	8,249	7,265	8,079	8,175	7,523
2014 г.	10,369	7,758	8,642	7,529	8,581	8,404	7,915
2015 г.	10,028	7,953	8,408	7,783	8,272	8,430	8,233
2016 г.	10,230	8,358	8,784	8,181	8,386	8,627	8,483
2017 г.	10,489	9,120	9,035	8,499	8,594	9,008	9,107
2018 г.	11,235	9,738	9,125	8,845	8,787	9,354	9,590
2019 г.	**11,434**	**10,097**	**9,377**	**9,131**	**9,087**	**9,732**	**9,871**
1-й кв.	11,371	9,974	9,265	9,015	8,969	9,570	9,756
2-й кв.	11,410	10,031	9,338	9,080	9,034	9,667	9,819
3-й кв.	11,461	10,136	9,398	9,167	9,122	9,786	9,896
4-й кв.	11,494	10,248	9,505	9,263	9,221	9,906	10,015
2020 г.							
1-й кв.	**11,532**	**10,311**	**9,555**	**9,307**	**9,263**	**9,967**	**10,061**
апрель	11,562	10,375	9,604	9,345	9,300	10,031	10,099
май	11,575	10,390	9,617	9,358	9,312	10,045	10,113
июнь	11,693	10,511	9,711	9,441	9,369	10,173	10,209
2-й кв.	**11,610**	**10,425**	**9,644**	**9,381**	**9,327**	**10,083**	**10,140**
3-й кв.							
4-й кв.							
2020 г. ПРОГНОЗ							
июль	11,731	10,546	9,734	9,464	9,383	10,210	10,238
август	11,770	10,581	9,757	9,487	9,398	10,248	10,266
сентябрь	11,809	10,616	9,781	9,510	9,413	10,286	10,295

Индекс изменения цен **с 01.09.2020 г. на 22.09.2020 г.** Межрегиональным информационно-аналитическим бюллетенем «Индексы цен в строительстве» №112 (стр. 50), издаваемым фирмой «КО-Инвест» (МИАБ «ИЦС» «КО-Инвест») составил **1,0024** (1,0024= (11,809/11,770)^(22/30)).

Формула расчета затрат на замещение без прибыли предпринимателя по сборникам фирмы «КО-ИНВЕСТ» имеет следующий вид:

$$ЗЗ = (С_{ед.изм.} + К_{ДП}) \times К_{КП}$$

где:

ЗЗ – затраты на замещение улучшений на дату оценки, руб.;

$С_{ед.изм.}$ – стоимостной показатель справочника УПСС на 1 единицу измерения (куб. м), руб.;

$К_{дп}$ – итоговая (рассчитанная как сумма) поправка по первой группе поправок, выраженная в рублях на 1 ед. изм., руб.;

$К_{кл}$ – итоговая (рассчитанная как произведение) поправка по 2 группе поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов.

Поправка на учет величины прибыли предпринимателя (Кпп)

Прибыль предпринимателя – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Расчет прибыли предпринимателя, в идеальном случае, должен опираться на рыночные данные, что в настоящее время невозможно из-за отсутствия достоверной информации, чаще всего попадающей под критерии, предъявляемые к коммерческой тайне. В настоящем Отчете для расчета прибыли предпринимателя были использованы данные справочника «СРД №26, май 2020. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, НЦПО, Москва, 2020 г.», таблица 1.1.2., стр. 10. Прибыль предпринимателя для офисных помещений класса В, расположенных в Центре и на основных магистралях г. Москвы, в мае 2020 г. составила 58%.

Рисунок 9.5. Прибыль предпринимателя

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпринимателя (ПП) / Внешний износ*	
				Май 2019 г.	Май 2020 г.
	Центр	Магазины	1,4 «С»	41	47
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	67	70
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	48	51
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	33	36
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	26	28
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «А»	56	57
	Центр и основные магистрали	Офисы	3, 6, «В»	54	58
	Центр и основные магистрали	Офисы	1, «С»	42	45
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	32	38
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	29	34
	Середина	Склады-терминалы	4, «В»	52	57
	Приближенно ко МКАД	Склады-терминалы	4, «В»	58	62
	Средние районы	Склады-терминалы	1, 4, «С»	41	47
	Средние районы	Гаражи метал. (3 × 6 м)	5	12	15
	Центр	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	54	56
	Середина	Подз. парковки в элитных жилых зданиях	1,3	50	52

Поправка на учет прибыли предпринимателя принята в размере **1,58**.

Расчет затрат на замещение здания с учетом поправки на учет величины прибыли предпринимателя представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 9.5. Расчет затрат на замещение здания

Наименование показателей и поправок	Значение
Шифр объекта-аналога	А3.01.004
1 Справочный показатель по объектам-аналогам	28 281,00
2 Первая группа: денежные поправки, руб.	
Итого по 1 группе поправок	**0,00**
3 Вторая группа, процентные поправки	
на различие в объеме здания	0,870
на сейсмичность	1,000
на величину прочих и непредвиденных затрат	1,000
регионально-климатический коэффициент	1,000
корректирующий коэффициент на изменение цен с 01.01.2015 г. по 01.01.2016 г.	1,443
корректирующий коэффициент перехода цен с 01.01.2016 г. по 01.09.2020 г.	1,173
корректирующий коэффициент перехода цен с 01.09.2020 по 22.09.2020 г.	1,0024
Итого по второй группе поправок	**1,476**
Затраты на замещение ед. изм. объекта оценки без учета прибыли предпринимателя, руб.	41 742,76
Прибыль предпринимателя (ПП)	**1,58**
Затраты на замещение ед. изм. объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	65 953,56
Коэффициент учета НДС	1,20
Затраты на замещение ед. изм. объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб. с НДС	79 144,27
Кол-во ед. изм. объекта оценки	4 379
Затраты на замещение объекта оценки с учетом прибыли предпринимателя, руб.	**346 572 758**

9.5.2 Расчет величины накопленного износа

Расчет износа и устареваний

В соответствии с п. 24 ФСО №7 величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и экономического устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства.

Расчет величины накопленного износа, определяемого по формуле:

$$И_{нак} = (1 – (1-И_{физ})*(1-И_{функ})*(1-И_{эк}))$$

где:
Инак – накопленный износ, %;
Ифиз – величина физического износа, %;
Ифунк – величина функционального устаревания, %;
Иэк – величина экономического устаревания, %.

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам или вследствие неправильной эксплуатации.

Техническое состояние объекта капитального строительства, определяется как удовлетворительное при износе 35-60%[37].

Величина физического износа объекта капитального строительства определялась исходя из внешнего вида здания и требуемых реставрационных работ. Износ объекта оценки принимался по верхней границе «удовлетворительного» состояния и составил **60%.**

Функциональное устаревание – уменьшение стоимости имущества из-за его не соответствия современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональное устаревание проявляется в инженерном обеспечении и обусловлено научно – техническим прогрессом в области архитектуры и строительства. Для расчета величины функционального устаревания используют поправочный коэффициент, то есть отношение архитектурного, конструктивного и эксплуатационного параметра оцениваемого объекта к такому же параметру современного объекта-аналога. При отсутствии объекта-аналога поправочный коэффициент определяется исходя из общего срока жизни и срока службы объекта.

[37] Источник информации: http://www.valnet.ru/m7-136.phtml

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда затраты на ремонт или замену устаревших или неприемлемых элементов равны или не превышают увеличение рыночной стоимости вследствие проведенных работ. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Объект оценки выполнен с применением материалов, используемых в настоящее время, объемно-планировочные решения соответствуют современным требованиям. Функциональное устаревание для дальнейших расчетов принято в размере 0%.

Экономическое устаревание определяется как потеря стоимости имущества в результате влияния внешних по отношению к имуществу факторов (международные, национальные, отраслевые, локальные). Под локальными внешними условиями подразумеваются:

- изменение ситуации на рынке;
- изменение финансовых и законодательных условий и т.п.

За последние годы в г. Москве не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта капитального строительства, расположенного на оцениваемом земельном участке. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта капитального строительства, расположенного на оцениваемом земельном участке, в данный период также не зафиксированы.

Учитывая изложенное выше, величина экономического устаревания принята равной 0.

Расчет затрат на замещение с учетом износа и устареваний приведен в таблице ниже.

Таблица 9.6. Расчет рыночной стоимости ОКС в рамках затратного подхода

Наименование	Значение
Затраты на замещение с учетом прибыли предпринимателя, руб.	**346 572 758**
Физический износ	60,00%
Функциональное устаревание	0,00%
Экономическое устаревание	0,00%
Накопленный износ	**60,00%**
Рыночная стоимость ОКС, руб.	**138 629 103**

Расчет в рамках затратного подхода приведен справочно для дальнейшего определения резерва на замещение и затрат на страхование в рамках доходного подхода. Результаты оценки, полученные затратным подходом, не участвуют в итоговом согласовании стоимости объекта оценки.

9.6 Определение рыночной стоимости сравнительным подходом

9.6.1 Методология сравнительного подхода. Выбор метода

Методы сравнительного подхода

- метод сравнения продаж;
- метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж

При применении метода прямого сравнительного анализа продаж стоимость объекта оценки определяется путем сравнения с ценами продажи или предложений аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи или ценой предложения аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого объекта вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Основная формула метода сравнения продаж:

$$C = \frac{\sum (A_i \times K_{ij} + K'_{ij}) \times V_i}{\sum V_j} \times S$$

где:

C – рыночная стоимость объекта оценки;

Aj – цена объекта-аналога;

Kij – величина относительной корректировки (процентной);

K'ij – величина абсолютной корректировки (стоимостной);
i – номер элемента сравнения;
j – номер объекта-аналога;
Vj – весовой коэффициент при согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов;
S – количество единиц сравнения объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. Подробное исследование рынка с целью отбора и получения достоверной информации о сопоставимых объектах.

Сопоставимым (сходным) объектом объекта оценки признается сходный по основным экономическим, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки или предложения на продажу объекта. Таким образом, при отсутствии или недоступности информации о ценах сделок с аналогичными объектами Оценщиками используется информация о ценах предложения (спроса).

Используемые Оценщиками источники информации о сходных объектах отвечают требованию достоверности: источники официальные, авторитетные, признанные на данном рынке. В отчете указывается точная ссылка на источник информации о сходных объектах. В случае, если источник информации содержит неполную информацию по значениям факторов ценообразования, характерных для сегмента рынка объектов недвижимости, к которому относится объект оценки, Оценщики проводят осмотр сходных объектов.

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, условий оплаты сделки, физических характеристиках, местоположении, условиях сделки и т.д.

3. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по имеющимся расхождениям;

Оценщик осуществляет и обосновывает выбор единицы сравнения объекта оценки и сходных объектов.

В обязательном порядке анализируются следующие элементы сравнения (ценообразующие факторы):

- Состав передаваемых прав на объект;
- Условия финансирования (оплата в рассрочку, ипотечный кредит, ссуда, государственное финансирование и т.п.);
- Условия продажи. Сделки (купля-продажа, сдача в аренду, имущественный найм, мена, дарение, ипотека, расторжение договора, долевое строительство и т.п.);
- Время продажи (дата предложения).

Кроме того, в соответствии с назначением оцениваемого объекта, аналоги сравниваются по основным ценообразующим факторам, выявленным Оценщиками в ходе исследования соответствующего сегмента рынка.

4. Корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. Базой для внесения поправок является цена продажи сопоставимого объекта недвижимости. Если элемент сопоставимой продажи превосходит по качеству тот же элемент в оцениваемом объекте, то делается понижающая поправка, если же уступает - то вносится повышающая поправка.

Сначала Оценщиком последовательно вносятся поправки по первым четырем элементам сравнения (состав передаваемых прав, условия финансирования, условия продажи, время продажи). Далее вносятся корректировки по другим ценообразующим факторам.

Поправки (корректировки)

Оценщиками используются процентные и абсолютные (денежные) корректировки (поправки).

1. Процентные поправки (корректировки)

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки производится по формуле:

$$V = (Ved \times Ked) \times Ppr = (Ved \times Ppr) \times Ked,$$

где:
V - стоимость оцениваемого объекта;
Vед - цена единицы сравнения;
Кед - количество единиц сравнения;
(Vед × Кед) - цена объекта-аналога до учета поправки;
Ппр - величина процентной поправки.

2. Абсолютные денежные поправки (корректировки) изменяют на определенную сумму цену всего объекта, а относительные - лишь одной единицы сравнения.

Стоимость оцениваемого объекта с учетом относительной денежной поправки производится по формуле:

$$V = (Vед \times Кед) + (Под \times Кед) = (Vед + Под) \times Кед,$$

где:
Под - величина относительной денежной поправки, остальные обозначения идентичны обозначениям предыдущей формулы.

Относительную денежную поправку удобнее относить к цене единицы сравнения, поэтому общая величина для всего объекта зависит от количества единиц сравнения. Стоимость оцениваемого объекта с учетом абсолютной денежной поправки выглядит следующим образом:

$$V = (Vед \times Кед) + Пад ,$$

где:
Пад - величина абсолютной денежной поправки, остальные обозначения соответствуют обозначениям в предыдущей формуле.

Методы расчета поправок (корректировок)

Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по балльной шкале. На основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Метод валового рентного мультипликатора

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

- оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

Основная формула метода валового рентного мультипликатора:

$$С = ПВДо \times ВРМа = ПВДо \times (\sum_{1}^{m} (Ціа / ПВДіа))/m,$$

где:
С - рыночная стоимость объекта оценки;
ПВДо - валовой доход объекта оценки;
ВРМа - усредненный валовой рентный мультипликатор;
Ціа - цена продажи i-го сопоставимого аналога;
ПВДіа - потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;
m - количество отобранных аналогов.

Валовый рентный мультипликатор применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный (ПВД), либо действительный валовый доход (ДВД). На некоторых рынках используется также месячный рентный мультипликатор, который учитывает доход на ежемесячной, а не на годовой основе. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используется как множитель к адекватному показателю оцениваемого объекта.

Этапы оценки недвижимости при помощи валового рентного мультипликатора:

– оценивается валовый доход оцениваемого объекта, либо потенциальный, либо действительный;

– оцениваемому объекту подбирается не менее трех аналогов, по которым имеется достоверная информация о цене продажи и величине потенциального либо действительного дохода;

– вносятся необходимые корректировки, увеличивающие сопоставимость аналогов с оцениваемым объектом;

– по каждому аналогу рассчитывается валовый рентный мультипликатор;

– определяется итоговый ВРМ как средняя арифметическая расчетных ВРМ по всем аналогам;

– рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта как произведение среднего ВРМ и расчетного адекватного валового дохода оцениваемого объекта.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. В основу расчета ВРМ положены фактические арендные платежи и продажные цены, преобладающие на рынке. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами есть различия в удобствах или уровне услуг, предполагается, что эти различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы.

Соответственно, если сопоставимый объект хуже, то его продажная цена и ставки арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

Вывод: рынок продаж коммерческой недвижимости в г. Москве развит, поэтому, учитывая объем и качество имеющейся информации для расчетов, для определения рыночной стоимости объекта оценки был использован метод сравнения продаж.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения была выбрана стоимость за 1 кв. м, т.к. это наиболее распространенная и принятая в обиходе при продаже объектов коммерческой недвижимости единица сравнения в г. Москве.

Выбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

– функциональное;
– конструктивное;
– параметрическое.

Для расчетов использовались отдельно стоящие здания офисного назначения, расположенные в Центральном Административном округе, недалеко от месторасположения объекта оценки. Перечень и описание объектов-аналогов представлены в таблице ниже.

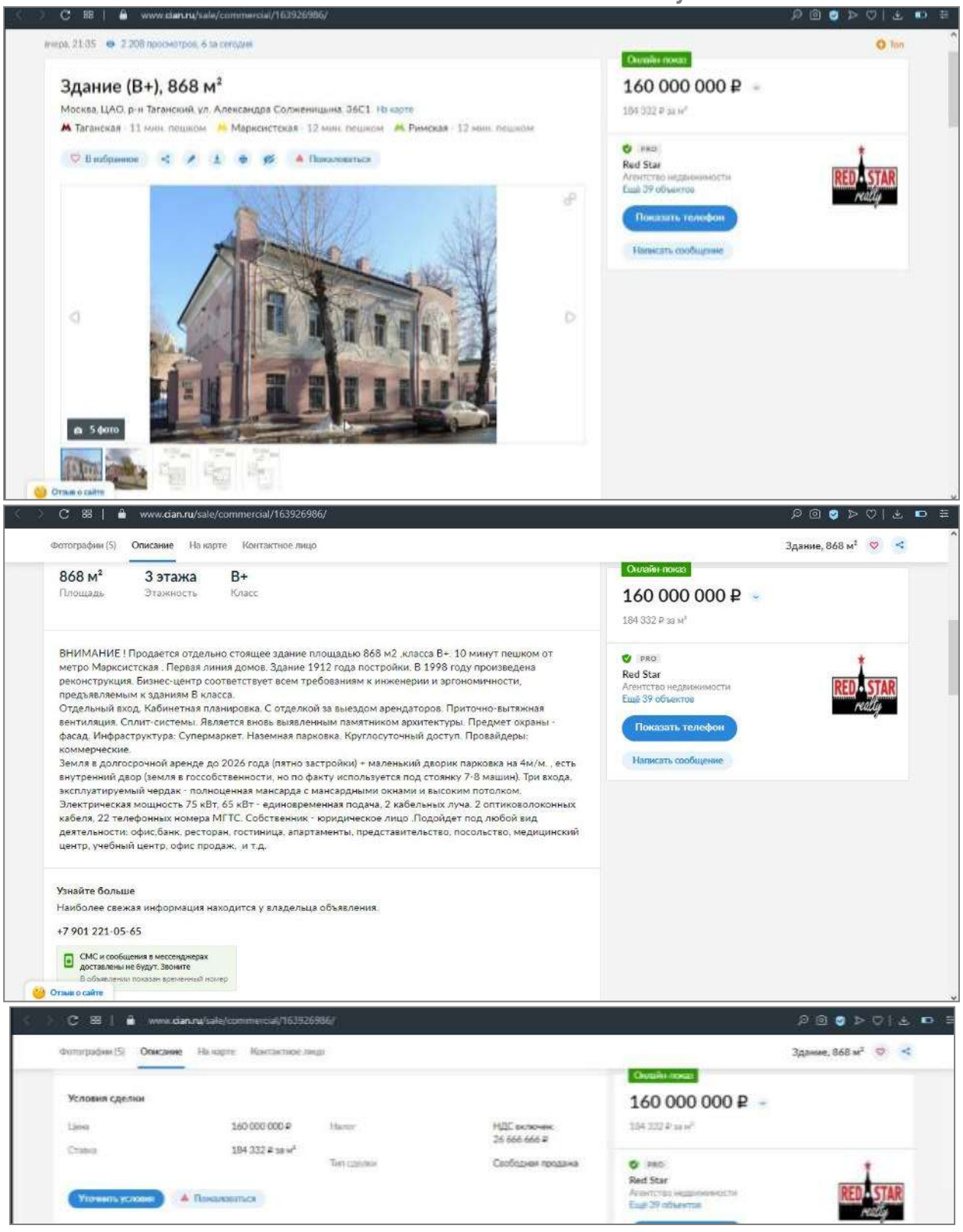
Таблица 9.7. Перечень и описание объектов-аналогов

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип объекта	ЕОН (ОКС+ЗУ)	ЕОН (ОКС+ЗУ)	ЕОН (ОКС+ЗУ)
Тип сделки	Продажа	Продажа	Продажа
Адрес	г. Москва, ул. Александра Солженицына, д. 36, стр. 1	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 27	г. Москва, ул. Спартаковская, д. 3, стр. 1
Округ, район	ЦАО, Таганский район	ЦАО, Басманный	ЦАО, Басманный
Район (зона расположения объекта)	ТТК-Восток	ТТК-Восток	ТТК-Восток
Линия расположения	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Ближайшая станция метро и удаленность от нее	11 минут пешком от станции метро "Площадь Ильича"	6 минут пешком от станции метро "Бауманская"	9 минут пешком от станции метро "Бауманская"
Кадастровый номер объекта капитального строительства	77:01:0006027:1028	77:01:0003016:1036	77:01:0003018:1142
Передаваемые имущественные права на ОКС	Собственность	Собственность	Собственность
Кадастровый номер земельного участка	77:01:0006027:2760	77:01:0003016:104	77:01:0003018:14
Передаваемые имущественные права на ЗУ	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность
Описание	ВНИМАНИЕ ! Продается отдельно стоящее здание площадью 868 м2 ,класса В+. 10 минут пешком от метро Марксистская . Первая линия домов. Здание 1912 года постройки. **В 1998 году произведена реконструкция**. Бизнес-центр соответствует всем требованиям к инженерии и эргономичности, предъявляемым к зданиям В класса. Отдельный вход. Кабинетная планировка. С отделкой за выездом арендаторов. Приточно-вытяжная вентиляция. Сплит-системы. Является вновь выявленным памятником архитектуры. Предмет охраны - фасад. Инфраструктура: Супермаркет. Наземная парковка. Круглосуточный доступ. Провайдеры: коммерческие. **Земля в долгосрочной аренде до 2026 года (пятно застройки) + маленький дворик парковка на 4м/м. , есть внутренний двор (земля в госсобственности, но по факту используется под стоянку 7-8 машин).** Три входа, эксплуатируемый чердак - полноценная мансарда с мансардными окнами и высоким потолком. Электрическая мощность 75 кВт, 65 кВт -	Нежилое здание с земельным участком в собственности в Басманном районе ЦАО, расположено в 5 мин.пеш. от м. Бауманская на пересечении ул. Фридриха Энгельса и ТТК, обладает высоким инвестиционным потенциалом использования, **памятник архитектуры**. Общая площадь здания 315 кв.м., земельного участка 170 кв.м.	Продажа от Собственника! Продажа здания, 5 мин. ст.м. Бауманская, Басманный район, ул. Спартаковская, 3ст1. Общая площадь 1414,6 кв.м. Здание состоит из 3-х этажей: Цоколь с окнами и арочными потолками h от 2,7 до 3,5 м, 1-2 этаж коридорная система. В здании 5 отдельных входов, э-во 217 квт, земельный участок в собственности 11 соток, возможна собственная парковка. Высокий трафик, рядом здание ВТБ 24, Траст Банк, ПАО АКБ Связь-Банк, военный следственный отдел СК РФ, Московский Государственный Строительный Университет, ТЦ Елоховский Пассаж. **Здание и участок в собственности** юр. лицо, НДС включено, **имеется проект и разрешение на реставрацию памятника**, ведутся реставрационные работы лицензионной компанией. Отличное место под ресторан, банк, офис, деловой центр, медицинский центр, гостиницу и т.д. Документы готовы к продаже, ограничений не имеется. Никитина Юлия ООО БайкалИнвест. Агентам просьба не беспокоить. Наиболее свежая информация находится у

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	единовременная подача, 2 кабельных луча. 2 оптиковолоконных кабеля, 22 телефонных номера МГТС. Собственник - юридическое лицо .Подойдет под любой вид деятельности: офис,банк, ресторан, гостиница, апартаменты, представительство, посольство, медицинский центр, учебный центр, офис продаж, и т.д.		владельца объявления.
Статус объекта	Объект культурного наследия[38]	Объект культурного наследия	Объект культурного наследия
Год постройки	1911 (реконструировано в 1998 г.)	1917 (проводился текущий ремонт)	1917 (идет реконструкция)
Физическое состояние	Хорошее (близкое к удовлетворительному)	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	С повышенной (улучшенной отделкой)	С повышенной (улучшенной отделкой)	Без отделки (требуется проведение ремонта)
Этажность	2+чердак	2+подвал	2+цоколь
Площадь ОКС согласно данным объявления, кв.м	868,00	315,00	1 414,60
Площадь ОКС согласно данным Росреестра, кв.м, в том числе:	**866,00**	**315,00**	**1 414,60**
Площадь подвала, кв.м	*0,00*	*97,80*	*0,00*
Площадь цоколя, кв.м	*0,00*	*0,00*	*457,90*
Площадь 1 этажа, кв.м	*278,60*	*109,30*	*466,50*
Площадь 2 этажа и выше, кв.м	*587,40*	*107,90*	*490,20*
Площадь ЗУ, кв.м	573,00	170,00	1 539,00
Цена предложения, с учетом земельного участка, с учетом НДС, руб.	160 000 000	45 000 000	238 000 000
Цена предложения 1 кв. м, руб.	184 758	142 857	168 245
Факт сделки	Предложение	Предложение	Предложение
Дата, на которую указана цена	Сентябрь, 2020 г.	Сентябрь, 2020 г.	Сентябрь, 2020 г.
Продавец	Агентство недвижимости "Red Star"	Агентство недвижимости "ЦУН"	Агентство недвижимости "Gladston"
Контактная информация	Тел. +7 901 221-05-65	Тел.+7 983 666-97-74	Тел. +7 901 221-77-89
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/163926986/	https://www.cian.ru/sale/commercial/236925037/	https://www.cian.ru/sale/commercial/228257361/
Рисунок	Рис. 9.6 - Рис. 9.12	Рис. 9.13 - Рис. 9.19	Рис. 9.20 – Рис. 9.26

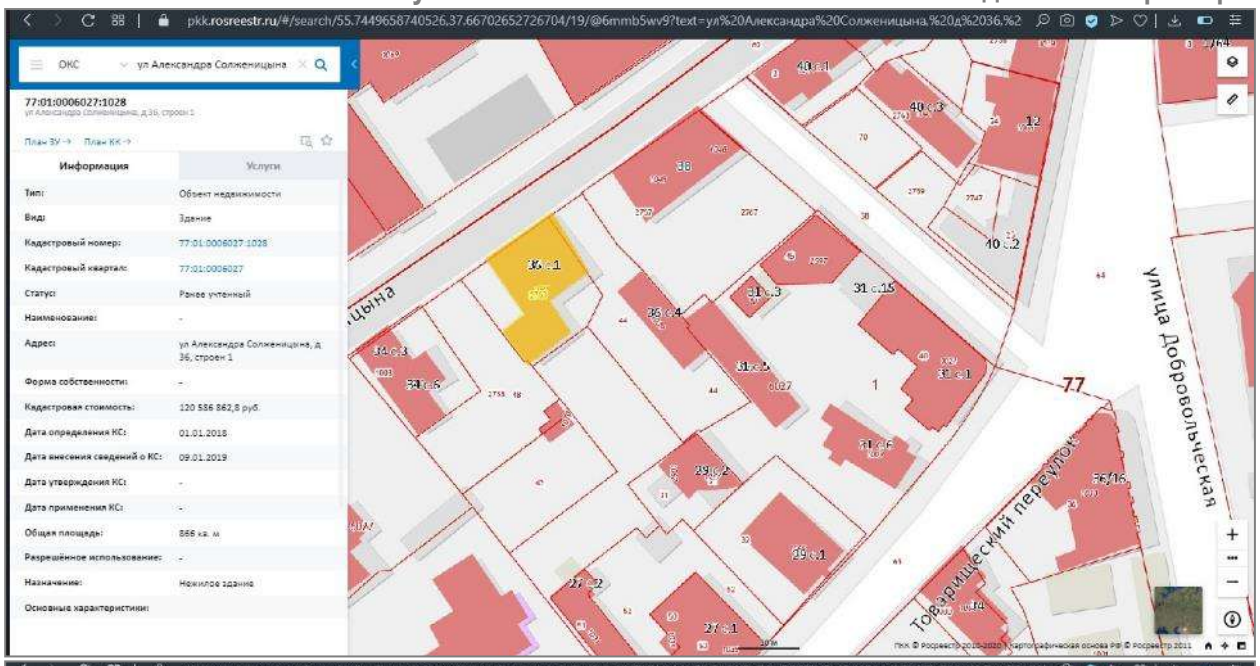
[38] Источник информации: https://data.mos.ru/datasets/530

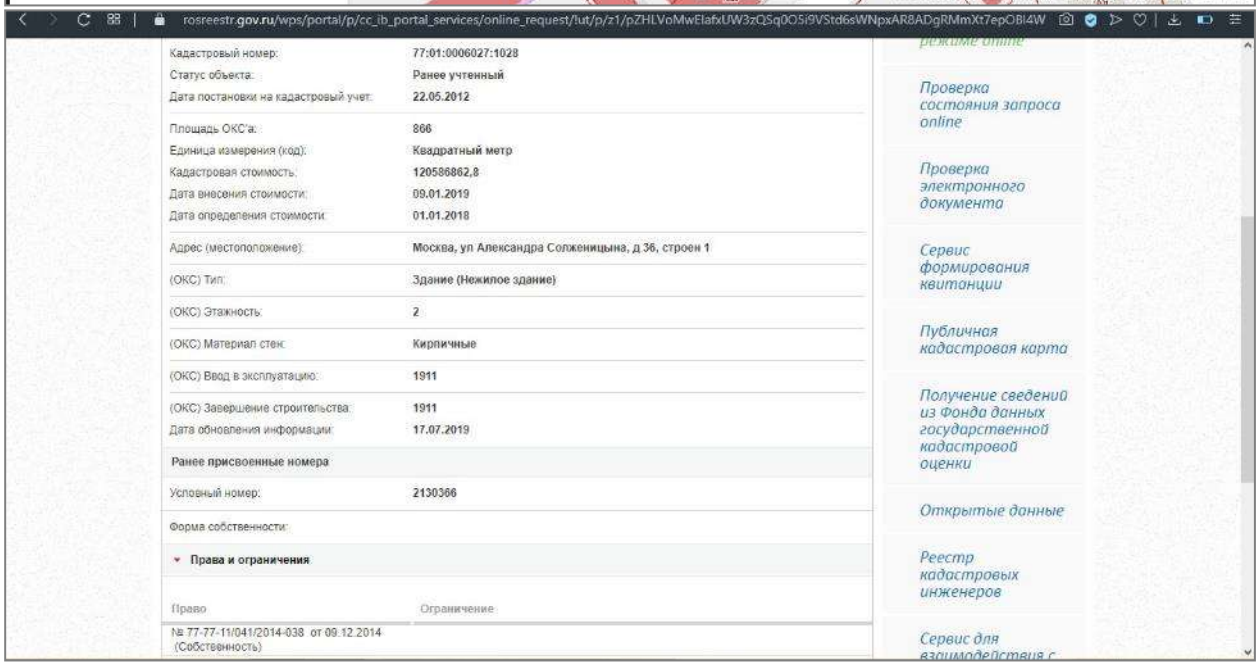
Рисунок 9.6. Объект-аналог №1[39]



[39] Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/163926986/

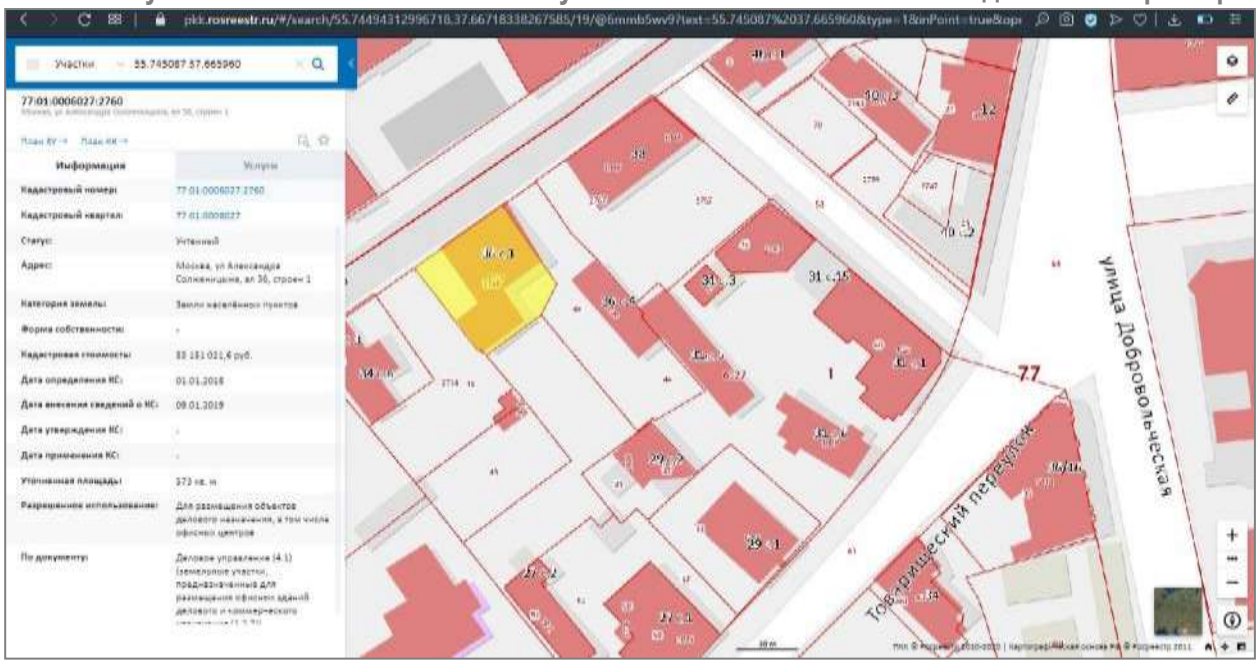
Рисунок 9.7. Описание объекта-аналога №1 по данным Росреестра[40]

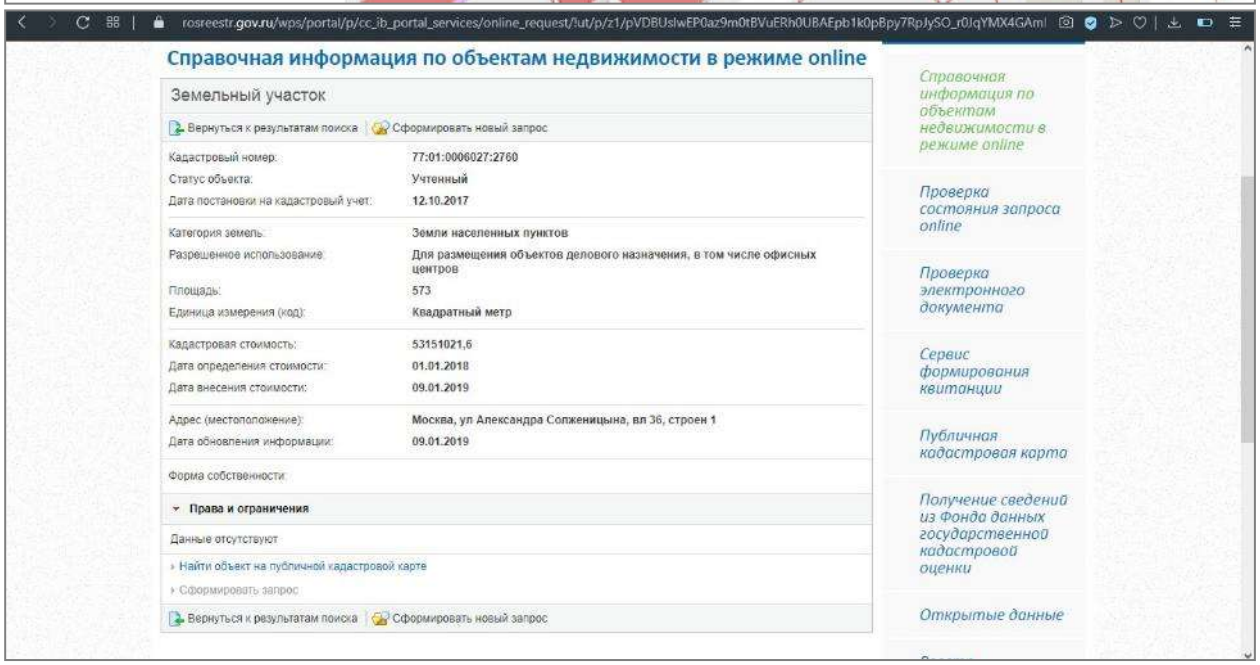




[40] Источники информации: https://pkk5.rosreestr.ru/; https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/

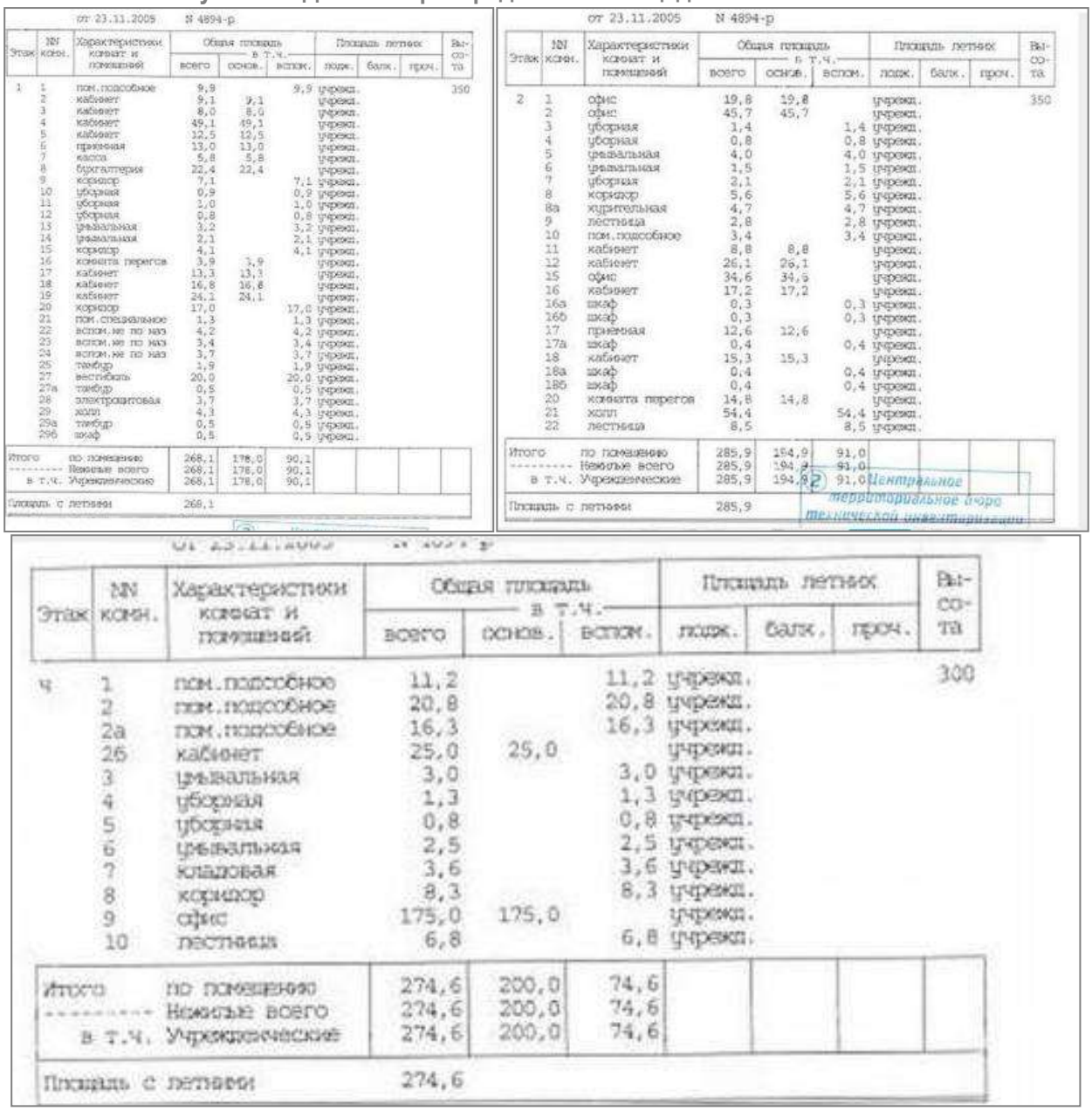
Рисунок 9.8. Описание земельного участка объекта-аналога №1 по данным Росреестра[41]





[41] Источники информации: https://pkk5.rosreestr.ru/; https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/

Рисунок 9.9. Данные о распределении площадей по этажам объекта-аналога №1[42]



от 23.11.2005 N 4894-р

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
1	1	пом.подсобное	9,9		9,9	учрежд.			350
	2	кабинет	9,1	9,1		учрежд.			
	3	кабинет	8,0	8,0		учрежд.			
	4	кабинет	49,1	49,1		учрежд.			
	5	кабинет	12,5	12,5		учрежд.			
	6	приемная	13,0	13,0		учрежд.			
	7	касса	5,8	5,8		учрежд.			
	8	бухгалтерия	22,4	22,4		учрежд.			
	9	коридор	7,1		7,1	учрежд.			
	10	уборная	0,9		0,9	учрежд.			
	11	уборная	1,0		1,0	учрежд.			
	12	уборная	0,8		0,8	учрежд.			
	13	умывальная	3,2		3,2	учрежд.			
	14	умывальная	2,1		2,1	учрежд.			
	15	коридор	4,1		4,1	учрежд.			
	16	комната перегов	3,9	1,9		учрежд.			
	17	кабинет	13,3	13,3		учрежд.			
	18	кабинет	16,8	16,8		учрежд.			
	19	кабинет	24,1	24,1		учрежд.			
	20	коридор	17,0		17,0	учрежд.			
	21	пом.специальное	1,3		1,3	учрежд.			
	22	вспом.не по наз	4,2		4,2	учрежд.			
	23	вспом.не по наз	3,4		3,4	учрежд.			
	24	вспом.не по наз	3,7		3,7	учрежд.			
	25	тамбур	1,9		1,9	учрежд.			
	27	вестибюль	20,0		20,0	учрежд.			
	27а	тамбур	0,5		0,5	учрежд.			
	28	электрощитовая	3,7		3,7	учрежд.			
	29	холл	4,3		4,3	учрежд.			
	29а	тамбур	0,5		0,5	учрежд.			
	29б	шкаф	0,5		0,5	учрежд.			
Итого		по помещению	268,1	178,0	90,1				
		Нежилые всего	268,1	178,0	90,1				
в т.ч.		Учрежденческие	268,1	178,0	90,1				
Площадь с летними			268,1						

от 23.11.2005 N 4894-р

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
2	1	офис	19,8	19,8		учрежд.			350
	2	офис	45,7	45,7		учрежд.			
	3	уборная	1,4		1,4	учрежд.			
	4	уборная	0,8		0,8	учрежд.			
	5	умывальная	4,0		4,0	учрежд.			
	6	умывальная	1,5		1,5	учрежд.			
	7	уборная	2,1		2,1	учрежд.			
	8	коридор	5,6		5,6	учрежд.			
	8а	курительная	4,7		4,7	учрежд.			
	9	лестница	2,8		2,8	учрежд.			
	10	пом.подсобное	3,4		3,4	учрежд.			
	11	кабинет	8,8	8,8		учрежд.			
	12	кабинет	26,1	26,1		учрежд.			
	15	офис	34,6	34,6		учрежд.			
	16	кабинет	17,2	17,2		учрежд.			
	16а	шкаф	0,3		0,3	учрежд.			
	16б	шкаф	0,3		0,3	учрежд.			
	17	приемная	12,6	12,6		учрежд.			
	17а	шкаф	0,4		0,4	учрежд.			
	18	кабинет	15,3	15,3		учрежд.			
	18а	шкаф	0,4		0,4	учрежд.			
	18б	шкаф	0,4		0,4	учрежд.			
	20	комната перегов	14,8	14,8		учрежд.			
	21	холл	54,4		54,4	учрежд.			
	22	лестница	8,5		8,5	учрежд.			
Итого		по помещению	285,9	194,9	91,0				
		Нежилые всего	285,9	194,9	91,0				
в т.ч.		Учрежденческие	285,9	194,9	91,0				
Площадь с летними			285,9						

Центральное территориальное бюро технической инвентаризации

Этаж	№ комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь всего	в т.ч. основ.	в т.ч. вспом.	Площадь летних лодж.	балк.	проч.	Высота
ч	1	пом.подсобное	11,2		11,2	учрежд.			300
	2	пом.подсобное	20,8		20,8	учрежд.			
	2а	пом.подсобное	16,3		16,3	учрежд.			
	2б	кабинет	25,0	25,0		учрежд.			
	3	умывальная	3,0		3,0	учрежд.			
	4	уборная	1,3		1,3	учрежд.			
	5	уборная	0,8		0,8	учрежд.			
	6	умывальная	2,5		2,5	учрежд.			
	7	кладовая	3,6		3,6	учрежд.			
	8	коридор	8,3		8,3	учрежд.			
	9	офис	175,0	175,0		учрежд.			
	10	лестница	6,8		6,8	учрежд.			
Итого		по помещению	274,6	200,0	74,6				
		Нежилые всего	274,6	200,0	74,6				
в т.ч.		Учрежденческие	274,6	200,0	74,6				
Площадь с летними			274,6						

[42] Источники информации: https://www.mega-realty.ru/ulitsa_aleksandra_solzhenitsyna_36s1_b19156.htm; https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	**77:01:0006027:2484**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**22.05.2012**
Этаж:	**1**
Площадь ОКС'а:	**10,5**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**289315,01**
Дата внесения стоимости:	**09.01.2019**
Дата определения стоимости:	**01.01.2018**
Адрес (местоположение):	**Москва, ул Александра Солженицына, д 36, строен 1, пом б/н**
(ОКС) Тип:	**Нежилое помещение, Нежилые помещения**
Дата обновления информации:	**09.01.2019**

Кадастровый номер:	**77:01:0006027:2482**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**22.05.2012**
Этаж:	**2**
Площадь ОКС'а:	**11,2**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**308602,67**
Дата внесения стоимости:	**09.01.2019**
Дата определения стоимости:	**01.01.2018**
Адрес (местоположение):	**Москва, ул Александра Солженицына, д 36, строен 1, пом I**
(ОКС) Тип:	**Нежилое помещение, Нежилые помещения**
Дата обновления информации:	**09.01.2019**

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

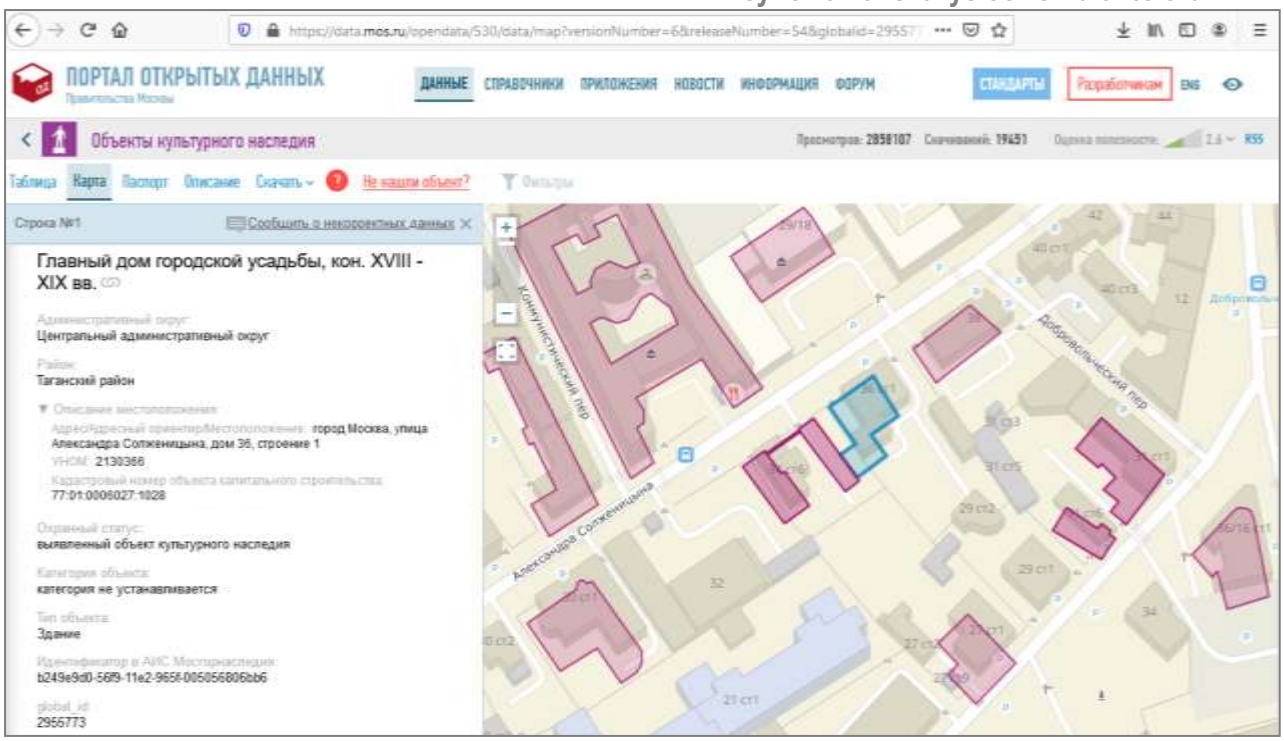
Кадастровый номер:	**77:01:0006027:2485**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**22.05.2012**
Этаж:	**2**
Площадь ОКС'а:	**7,9**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**217675,1**
Дата внесения стоимости:	**09.01.2019**
Дата определения стоимости:	**01.01.2018**
Адрес (местоположение):	**Москва, ул Александра Солженицына, д 36, строен 1, пом б/н**
(ОКС) Тип:	**Нежилое помещение, Нежилые помещения**
Дата обновления информации:	**09.01.2019**

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:01:0006027:2486
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Этаж:	0 (Чердак)
Площадь ОКС'а:	7,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	214919,72
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Александра Солженицына, д 36, строен 1, пом б/н
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Нежилые помещения
Дата обновления информации:	09.01.2019

Рисунок 9.10. Статус объекта-аналога №1[43]



[43] Источники информации: https://data.mos.ru/opendata/530/data/map?versionNumber=6&releaseNumber=54&globalid=2955773

Рисунок 9.11. Фотографии объекта-аналога №1[44]



[44] Источники информации: https://yandex.ru/maps/; https://fortexgroup.ru/bc/aleksandra-solzhenitsyna-36-s1/#

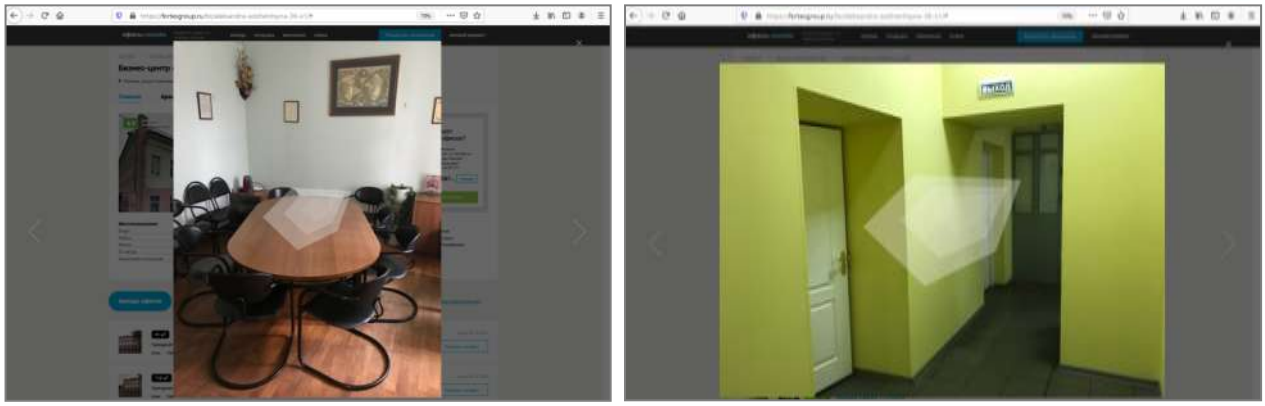
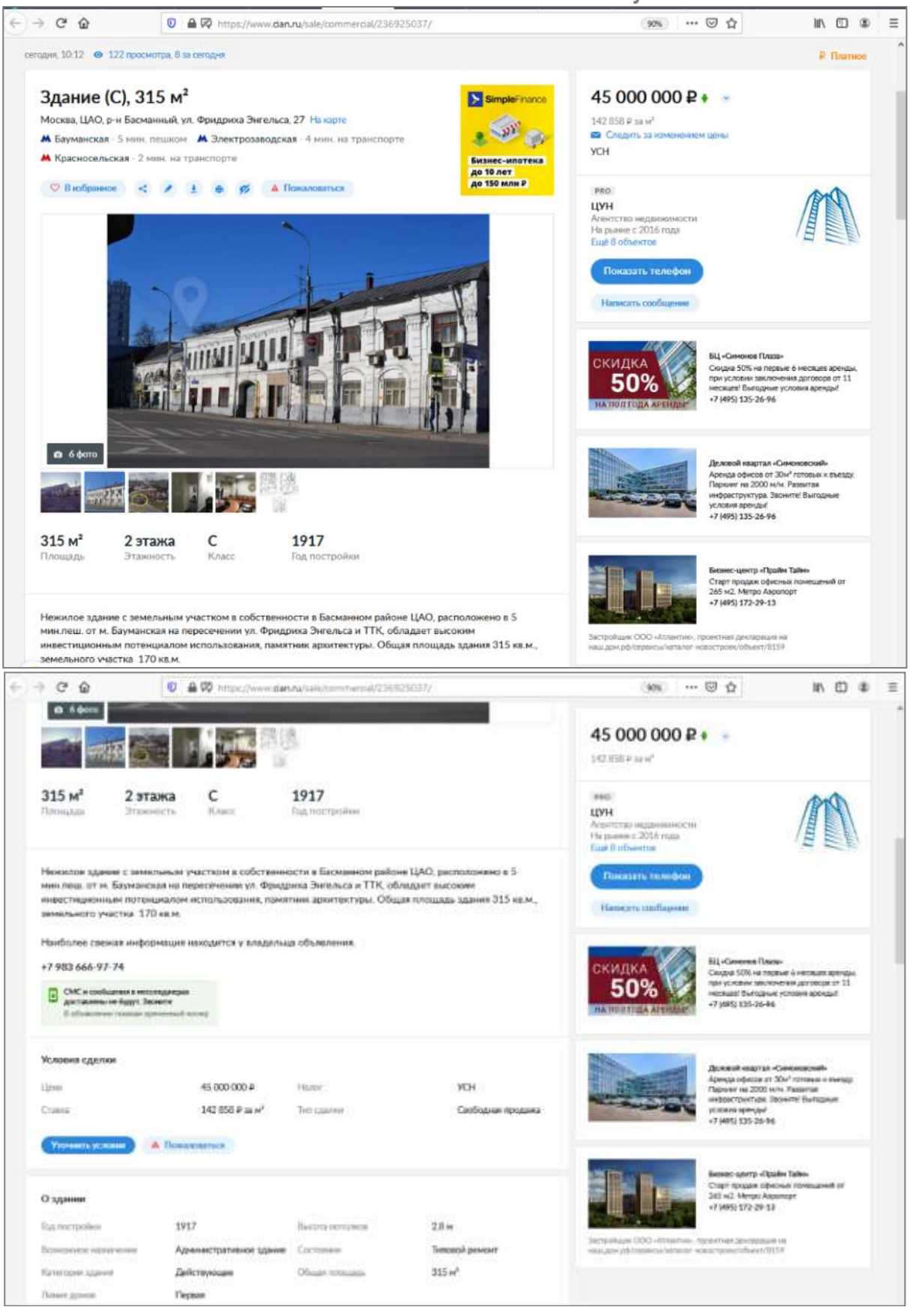


Рисунок 9.12. Удаленность от ближайшей станции метро объекта-аналога №1[45]



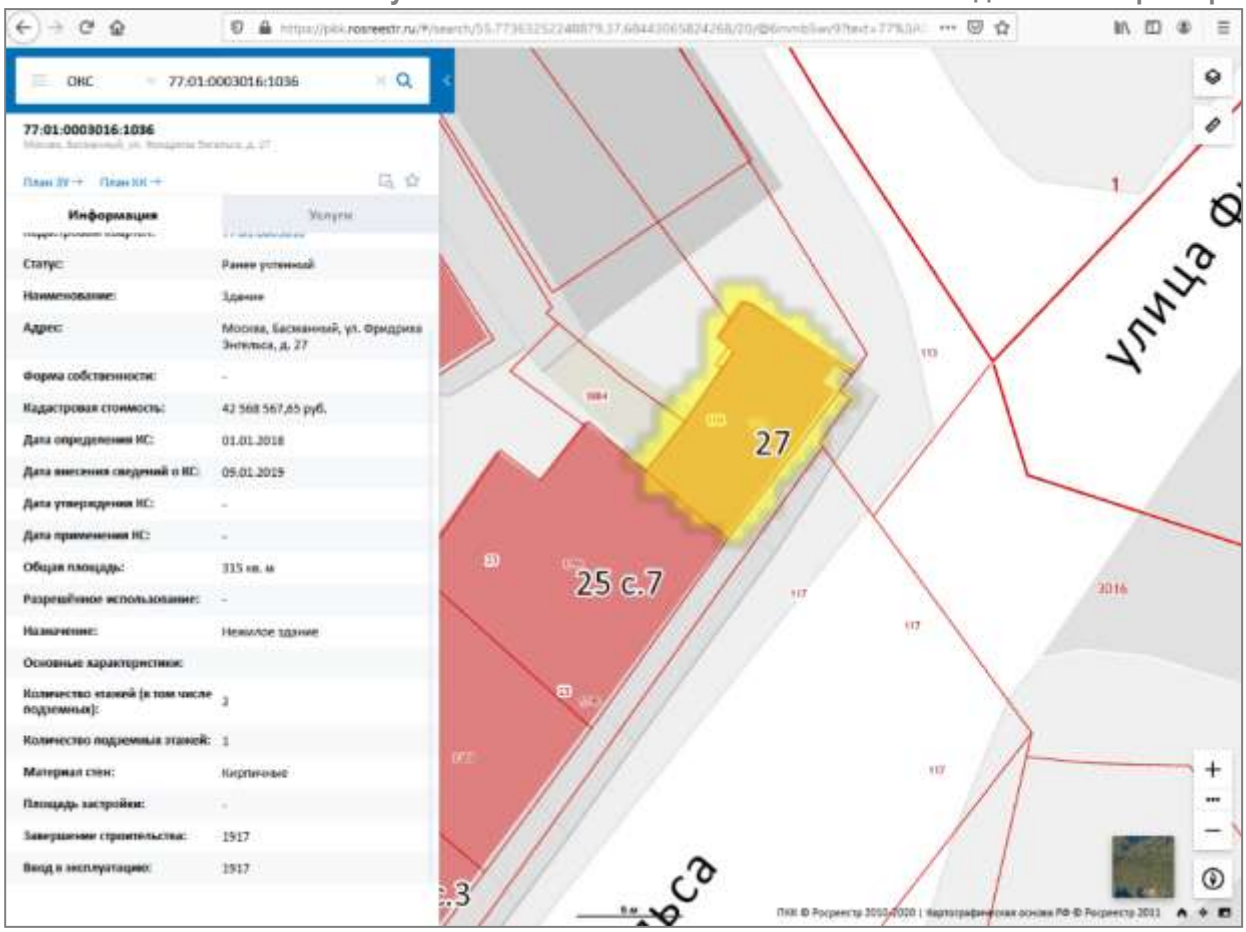
[45] Источники информации: https://yandex.ru/maps/

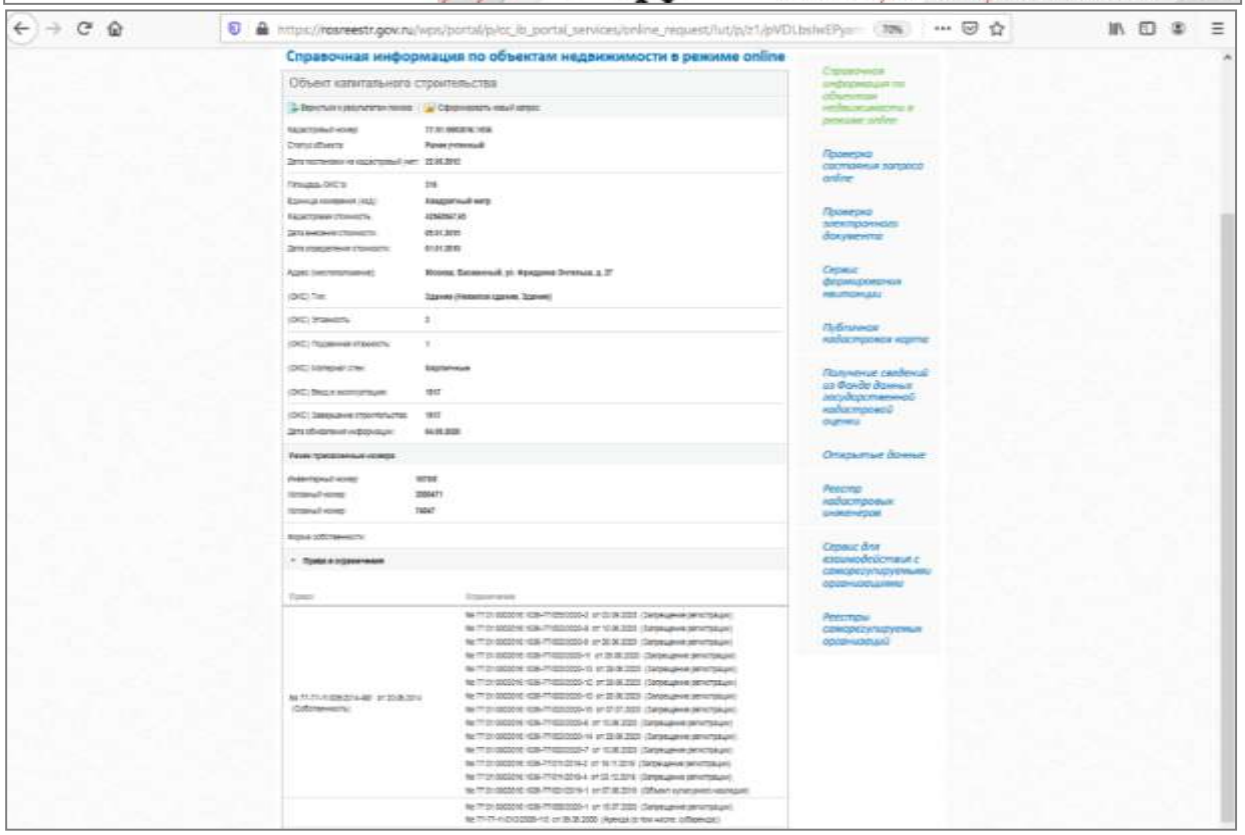
Рисунок 9.13. Объект-аналог №2[46]



[46] Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/236925037/

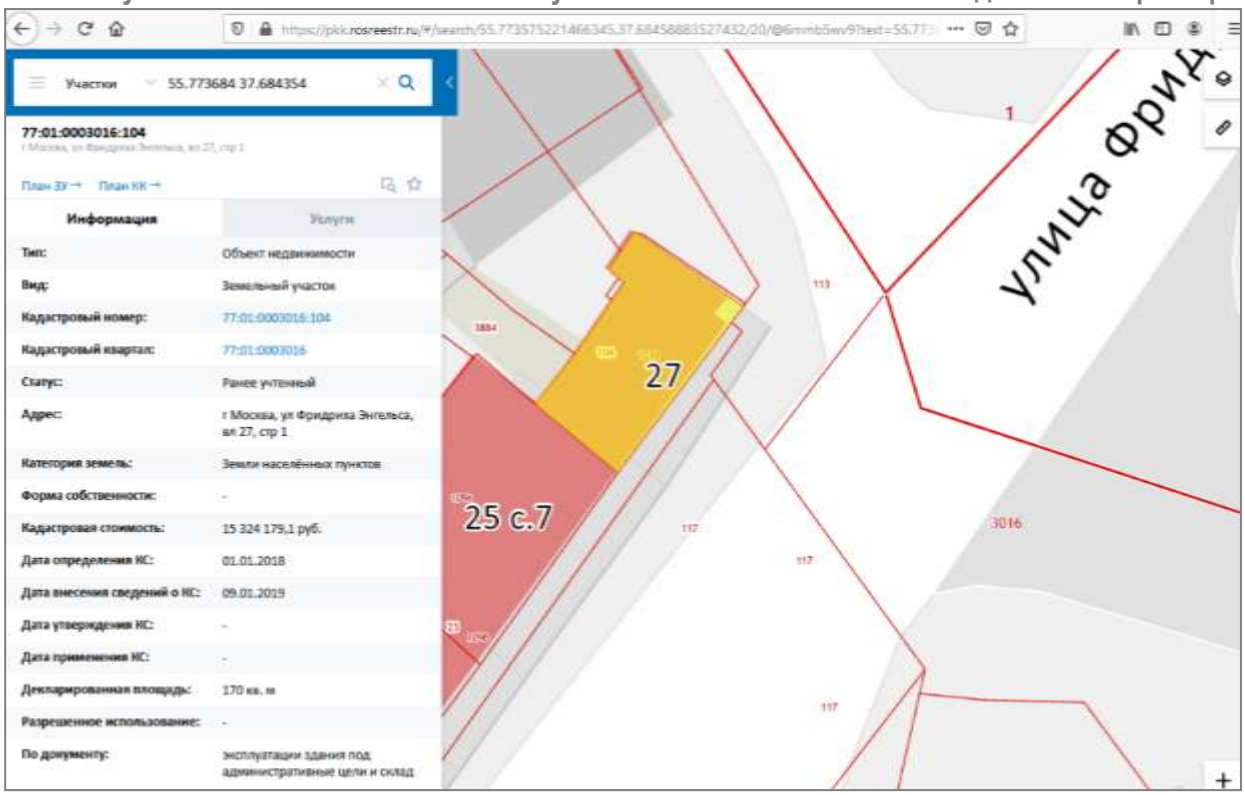
Рисунок 9.14. Описание объекта-аналога №2 по данным Росреестра[47]

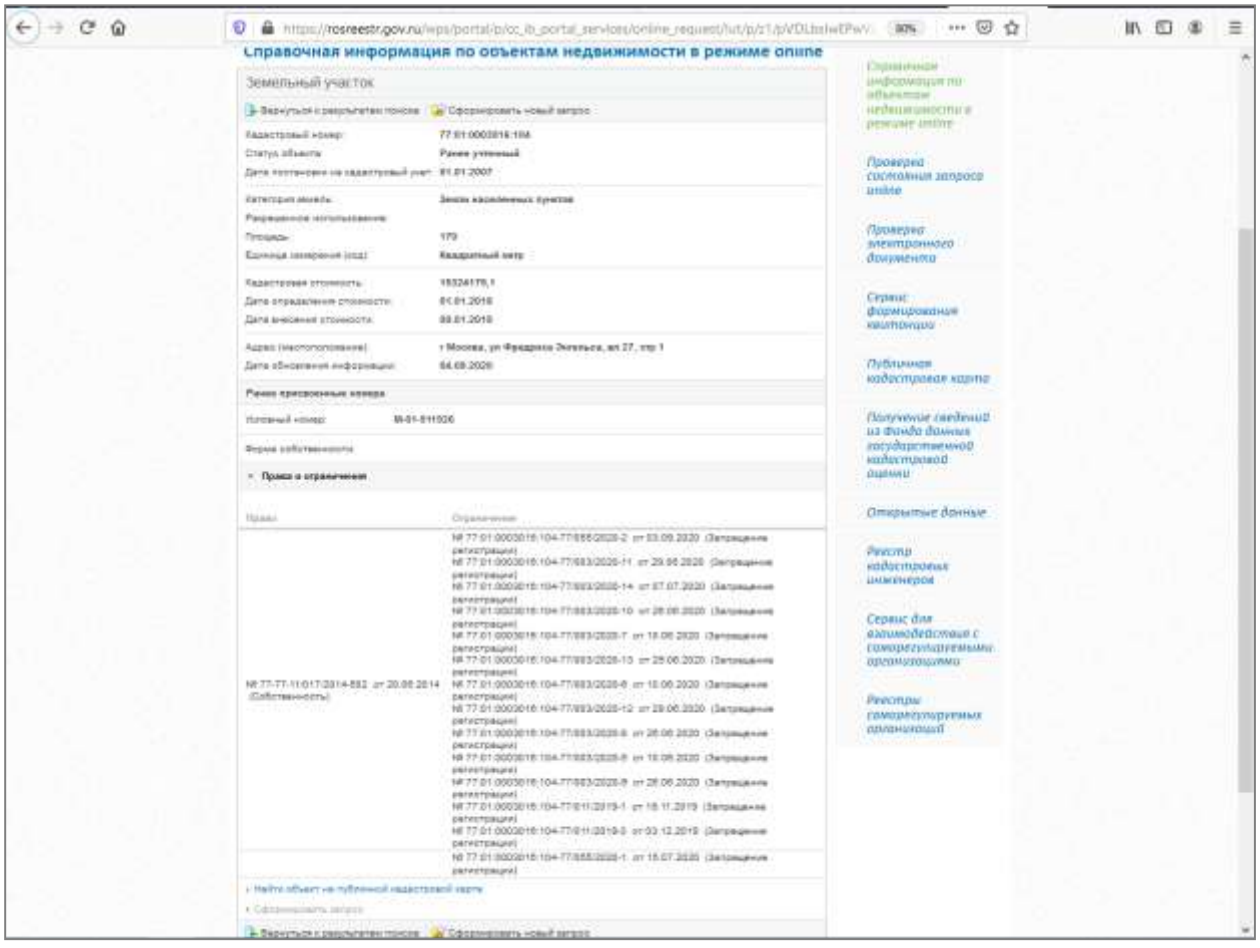




[47] Источники информации: https://pkk5.rosreestr.ru/; https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/

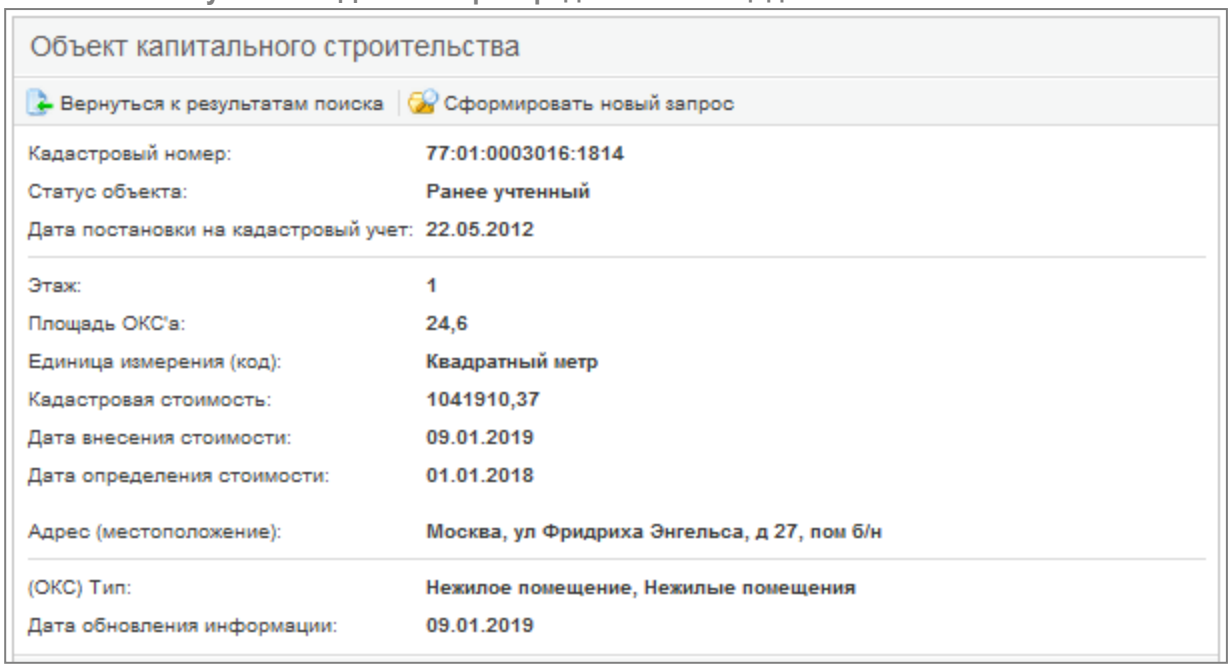
Рисунок 9.15. Описание земельного участка объекта-аналога №2 по данным Росреестра[48]





[48] Источники информации: https://pkk5.rosreestr.ru/; https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/

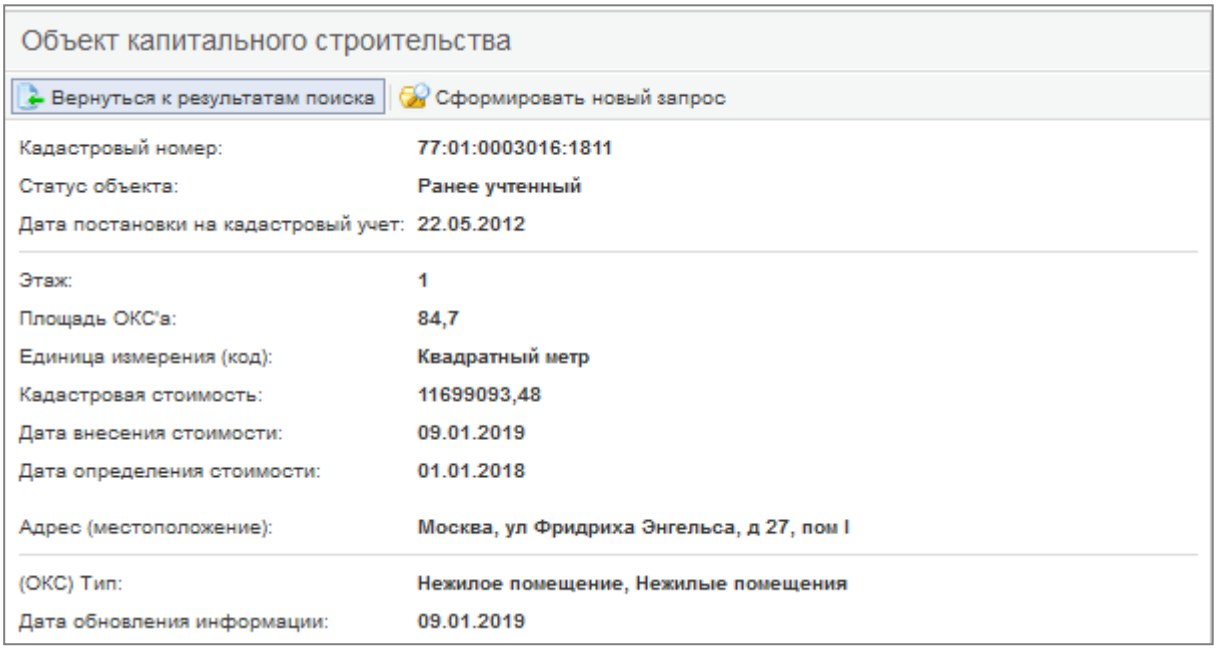
Рисунок 9.16. Данные о распределении площадей по этажам объекта-аналога №2[49]



Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:01:0003016:1814
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	24,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1041910,37
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Фридриха Энгельса, д 27, пом б/н
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Нежилые помещения
Дата обновления информации:	09.01.2019



Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:01:0003016:1811
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	84,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	11699093,48
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Фридриха Энгельса, д 27, пом I
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Нежилые помещения
Дата обновления информации:	09.01.2019

[49] Источники информации: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:01:0003016:1812
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Этаж:	2
Площадь ОКС'а:	87,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	12050528,46
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Фридриха Энгельса, д 27, пом I
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Нежилые помещения
Дата обновления информации:	09.01.2019

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:01:0003016:1815
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Этаж:	2
Площадь ОКС'а:	20,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	868258,64
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Фридриха Энгельса, д 27, пом б/н
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Нежилые помещения
Дата обновления информации:	09.01.2019

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	**77:01:0003016:1810**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**22.05.2012**
Этаж:	**0 (Подвал)**
Площадь ОКС'а:	**84,2**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**3566213,54**
Дата внесения стоимости:	**09.01.2019**
Дата определения стоимости:	**01.01.2018**
Адрес (местоположение):	**Москва, ул Фридриха Энгельса, д 27, пом I**
(ОКС) Тип:	**Нежилое помещение, Нежилые помещения**
Дата обновления информации:	**09.01.2019**

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	**77:01:0003016:1813**
Статус объекта:	**Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет:	**22.05.2012**
Этаж:	**0 (Подвал)**
Площадь ОКС'а:	**13,6**
Единица измерения (код):	**Квадратный метр**
Кадастровая стоимость:	**576015,49**
Дата внесения стоимости:	**09.01.2019**
Дата определения стоимости:	**01.01.2018**
Адрес (местоположение):	**Москва, ул Фридриха Энгельса, д 27, пом б/н**
(ОКС) Тип:	**Нежилое помещение, Нежилые помещения**
Дата обновления информации:	**09.01.2019**

Рисунок 9.17. Статус объекта-аналога №2[50]

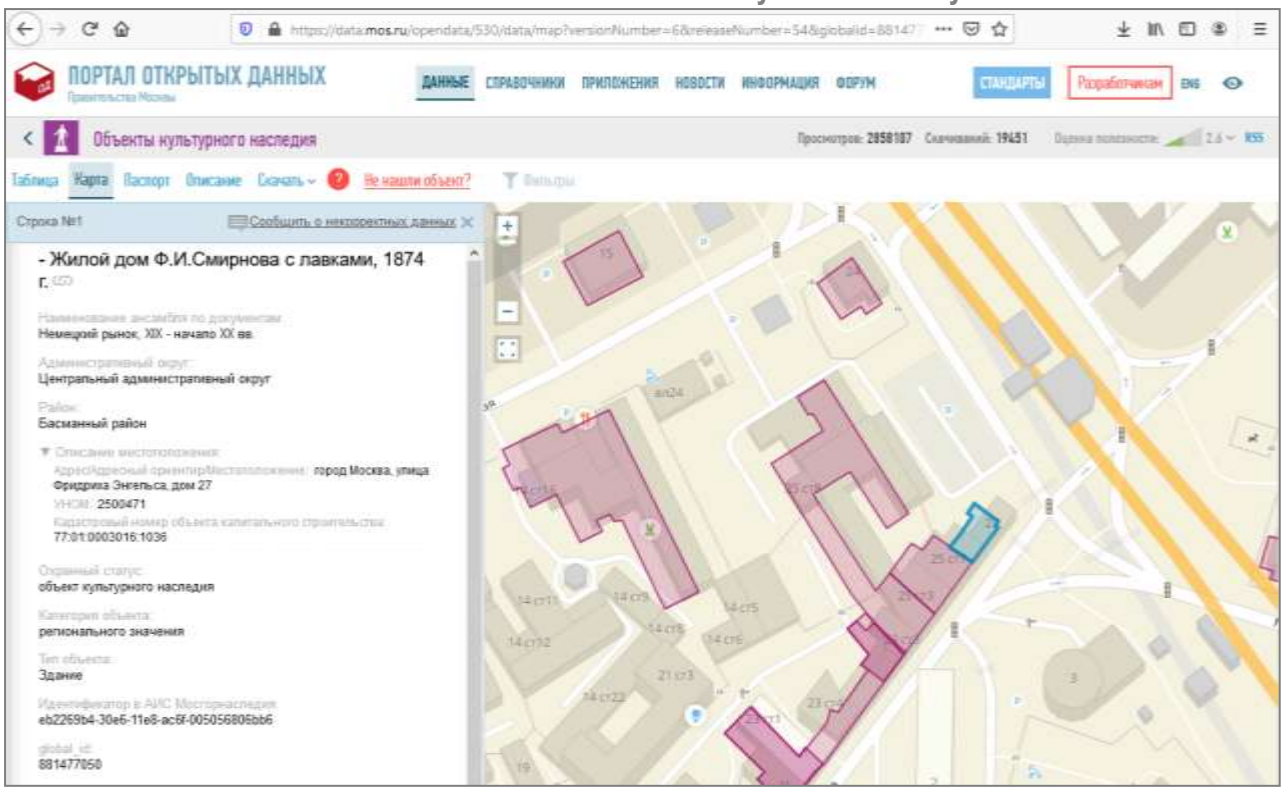
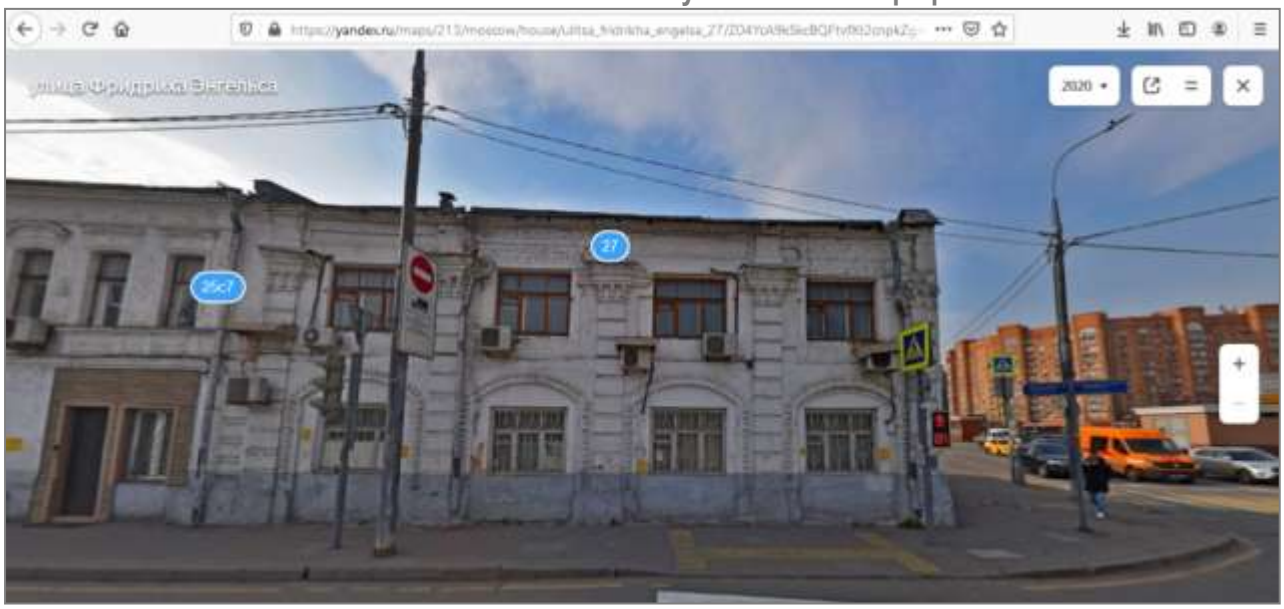


Рисунок 9.18. Фотографии объекта-аналога №2[51]



[50] Источники информации: https://data.mos.ru/opendata/530/data/map?versionNumber=6&releaseNumber=54&globalid=881477050
[51] Источники информации: https://yandex.ru/maps/; https://fortexgroup.ru/bc/fridriha-engelsa-27/gallery/

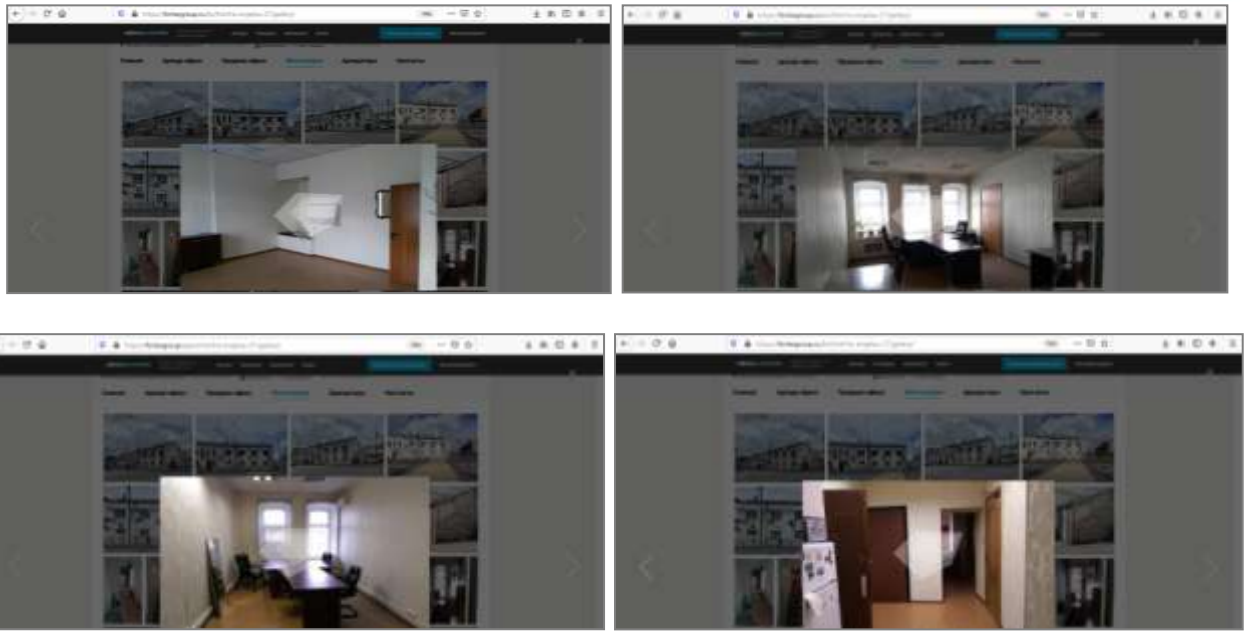
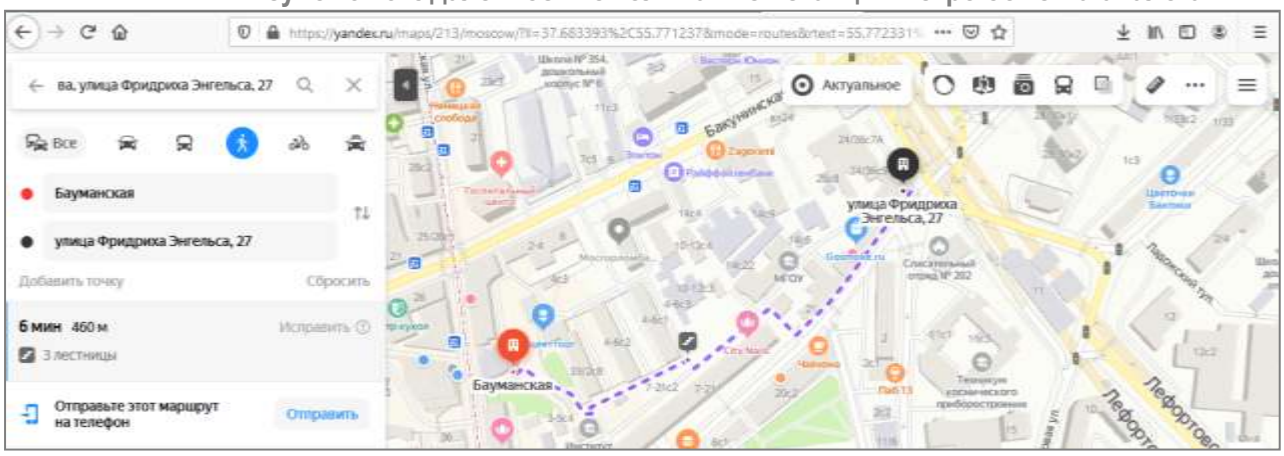
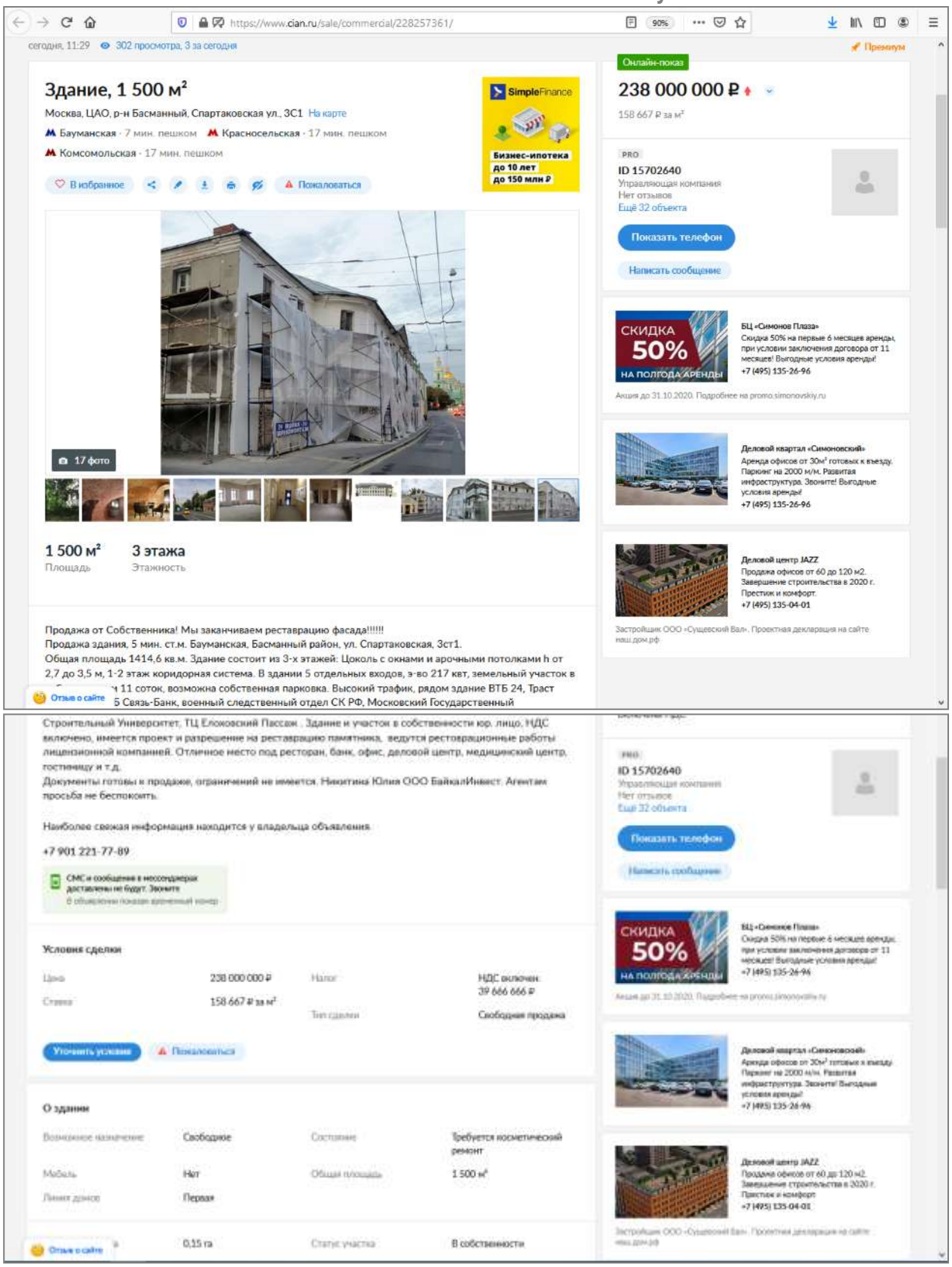


Рисунок 9.19. Удаленность от ближайшей станции метро объекта-аналога №2[52]



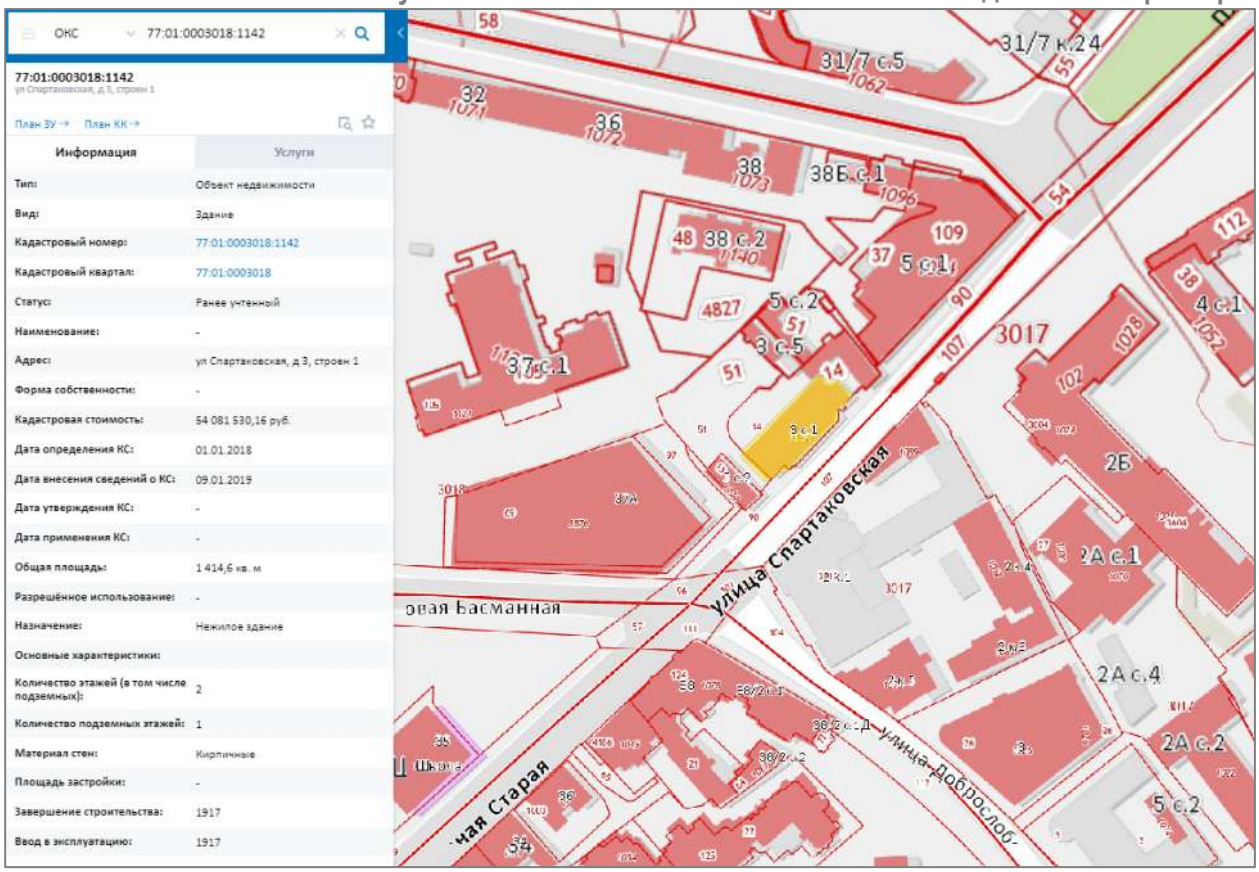
[52] Источники информации: https://yandex.ru/maps/

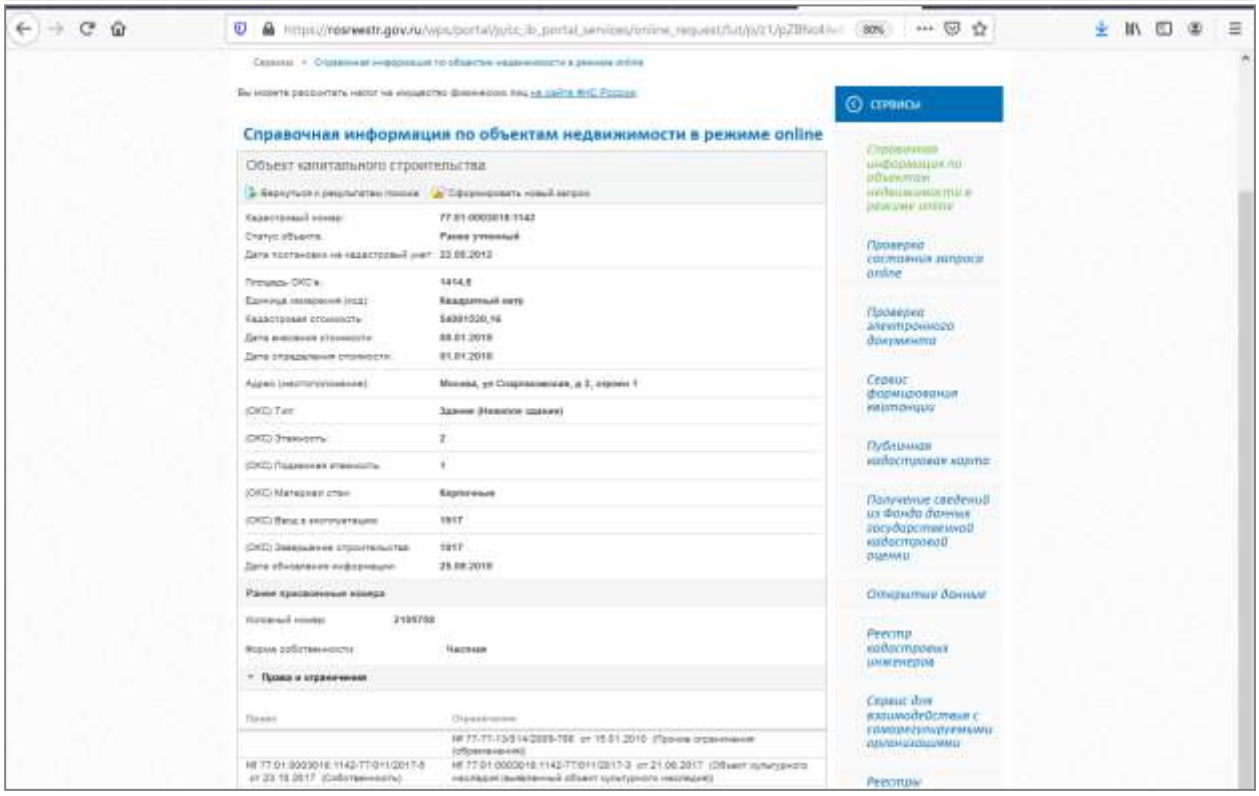
Рисунок 9.20. Объект-аналог №3[53]



[53] Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/228257361/

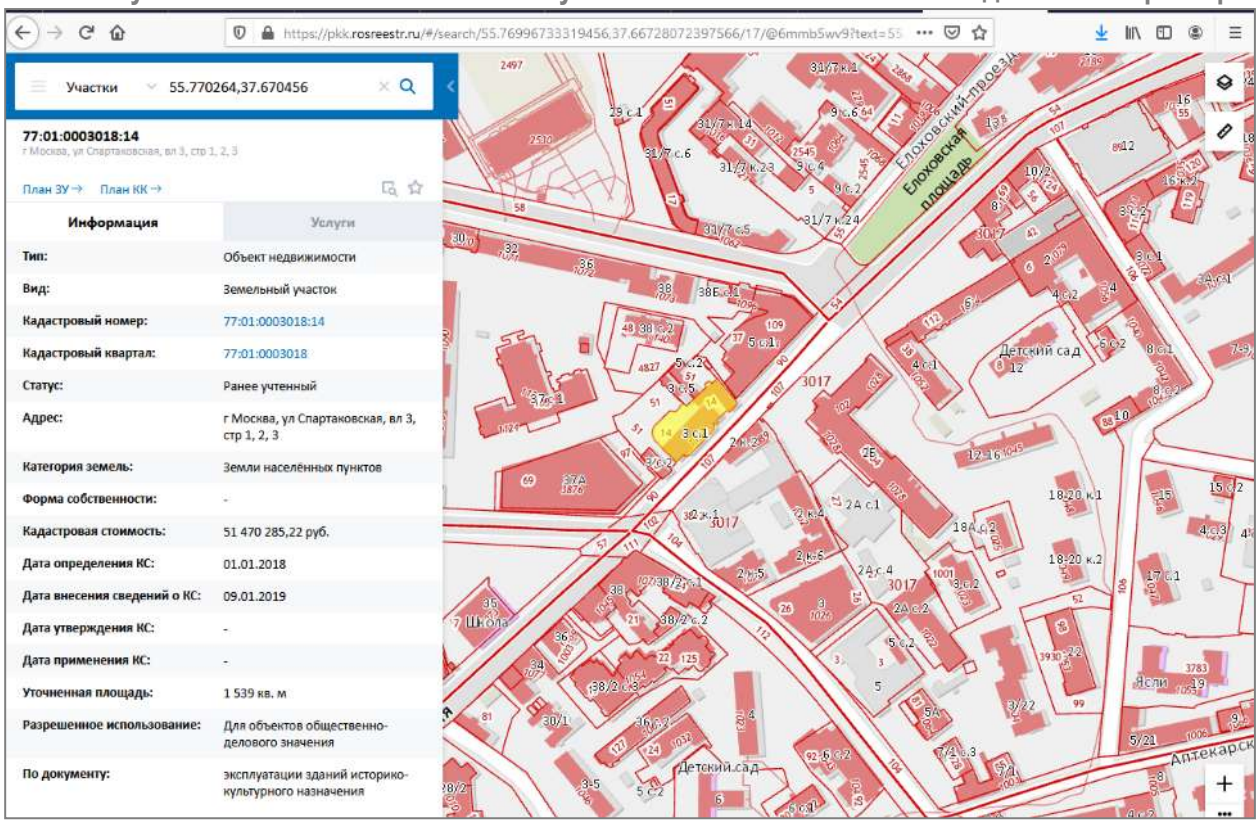
Рисунок 9.21. Описание объекта-аналога №3 по данным Росреестра[54]

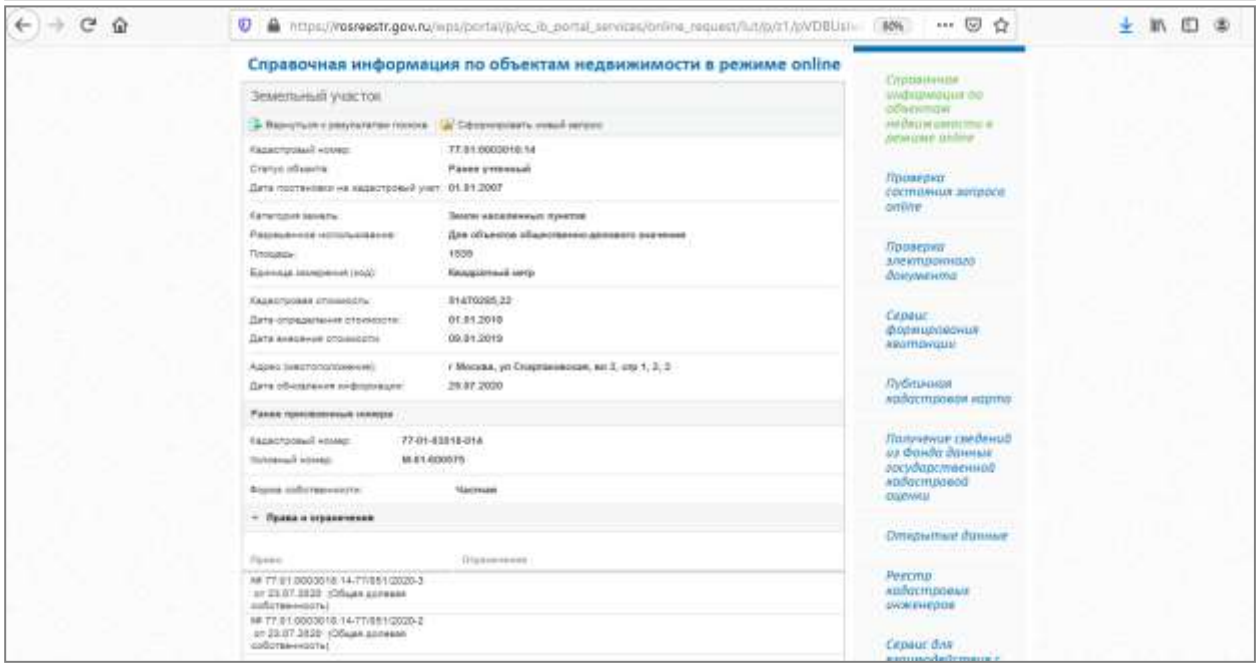




[54] Источники информации: https://pkk5.rosreestr.ru/; https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/

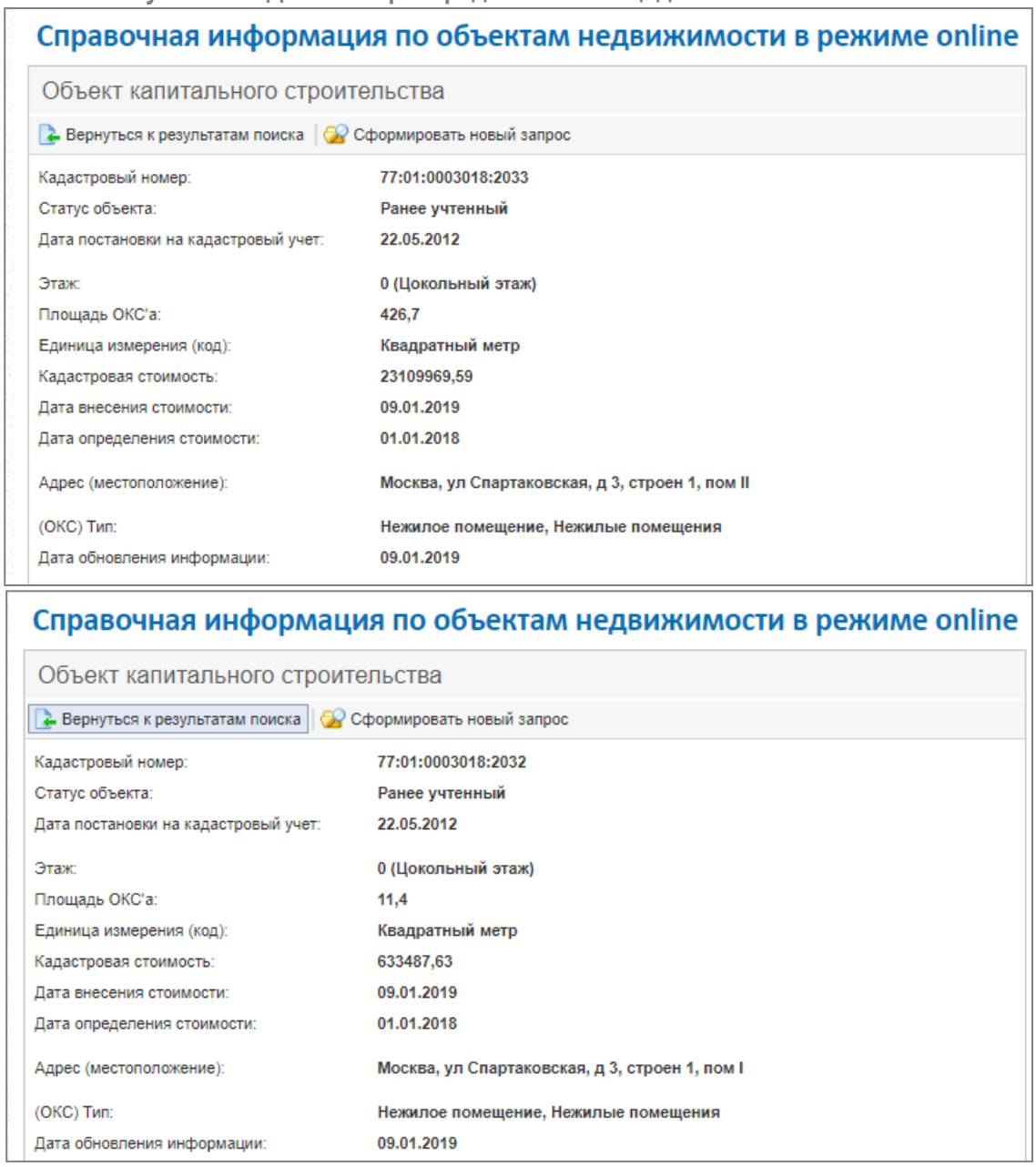
Рисунок 9.22. Описание земельного участка объекта-аналога №3 по данным Росреестра[55]





[55] Источники информации: https://pkk5.rosreestr.ru/; https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/

Рисунок 9.23. Данные о распределении площадей по этажам объекта-аналога №3[56]



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:01:0003018:2033
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Этаж:	0 (Цокольный этаж)
Площадь ОКС'а:	426,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	23109969,59
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Спартаковская, д 3, строен 1, пом II
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Нежилые помещения
Дата обновления информации:	09.01.2019

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:01:0003018:2032
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Этаж:	0 (Цокольный этаж)
Площадь ОКС'а:	11,4
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	633487,63
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Спартаковская, д 3, строен 1, пом I
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Нежилые помещения
Дата обновления информации:	09.01.2019

[56] Источники информации: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:01:0003018:2036
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Этаж:	0 (Цокольный этаж)
Площадь ОКС'а:	19,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	756973,21
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Спартаковская, д 3, строен 1, пом б/н
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Нежилые помещения
Дата обновления информации:	09.01.2019

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:01:0003018:2034
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	437,8
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	16737518,67
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Спартаковская, д 3, строен 1, пом I
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Нежилые помещения
Дата обновления информации:	09.01.2019

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

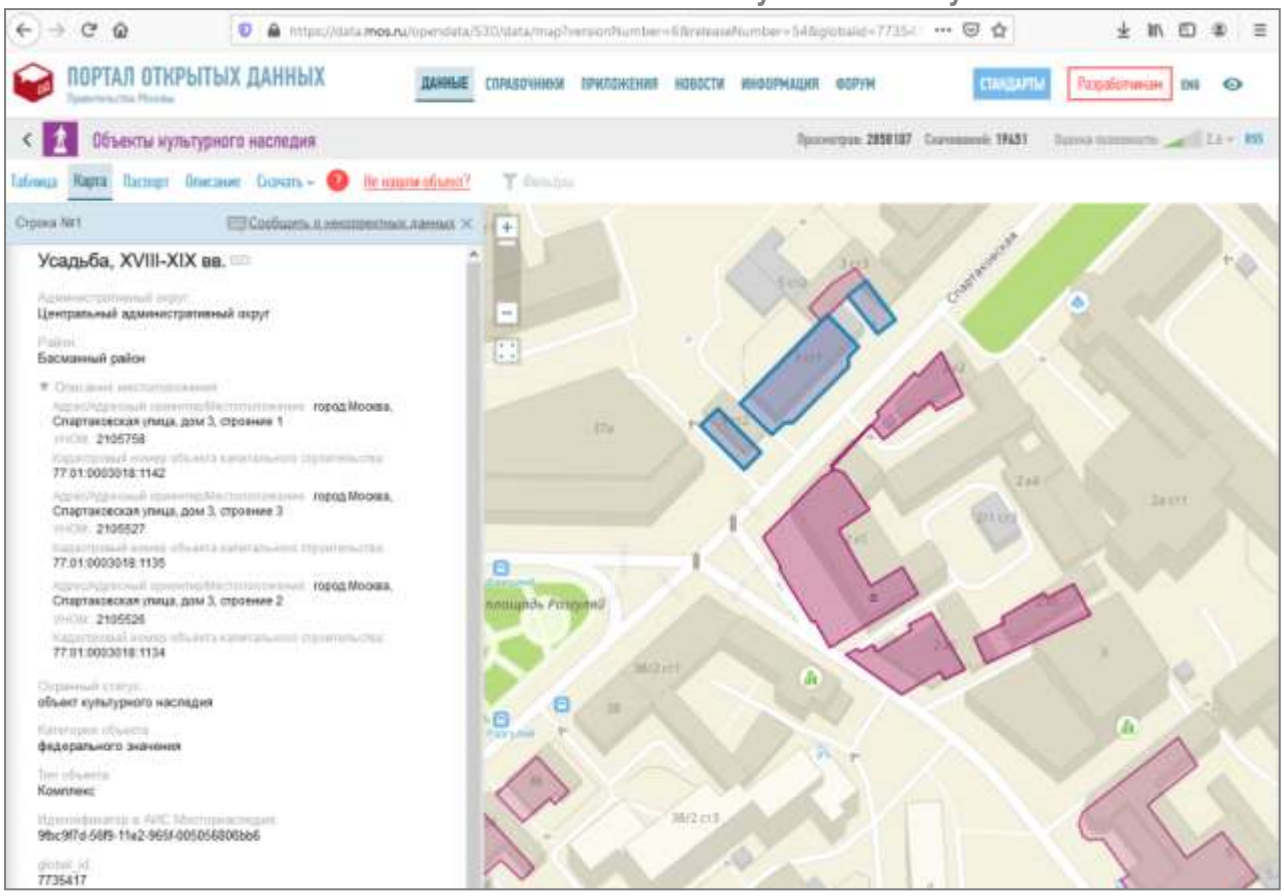
Вернуться к результатам поиска | Сформировать новый запрос

Кадастровый номер:	77:01:0003018:2037
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	22.05.2012
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	28,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1097228,84
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Москва, ул Спартаковская, д 3, строен 1, пом б/н
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, Нежилые помещения
Дата обновления информации:	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер:	б/н

Рисунок 9.24. Статус объекта-аналога №3[57]



[57] Источники информации: https://data.mos.ru/opendata/530/data/map?versionNumber=6&releaseNumber=54&globalid=881477050

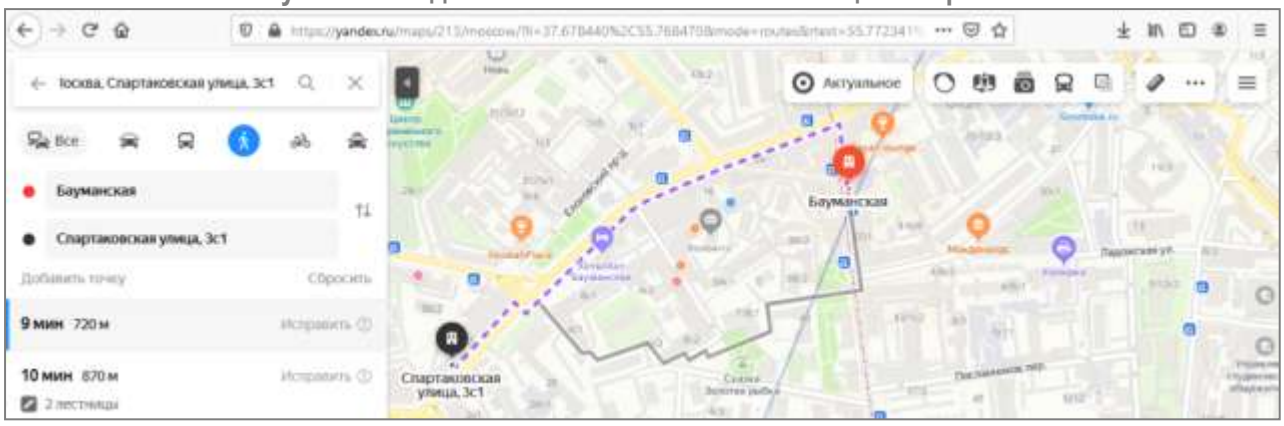
Рисунок 9.25. Фотографии объекта-аналога №3[58]



[58] Источники информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/228257361/



Рисунок 9.26. Удаленность от ближайшей станции метро объекта-аналога №3[59]



9.6.2 Выбор и расчет корректировок

Базой для внесения поправок является цена продажи/предложения объекта-аналога. Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Как было указано в п. 9.5.1 различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных в п. 9.5.1. методов.

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения включает следующие поправки:

– Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

– Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

[59] Источники информации: https://yandex.ru/maps/

– Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

– Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

– Вид использования и (или) зонирование;

– Местоположение объекта;

– Физические характеристики объекта, в том числе: площадь, состояние объектов капитального строительства, иные характеристики;

– Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

– Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Определение величины корректировок

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Некорректно оформленные права и наличие обременений на объект понижают стоимость объекта на величину оформления прав или снятия обременений. Кроме того, любое право, отличное от права собственности стоит дешевле.

В подавляющем большинстве случаев в г. Москве при продаже единых объектов недвижимости (ЗУ+ОКС) объекты капитального строительства продаются на праве собственности, земельные участки, входящие в единый объект недвижимости передаются на правах аренды. Однако в случае, если земельный участок находится у собственника объекта капитального строительства на праве частной собственности, то земельный участок, входящий в единый объект недвижимости, также передается на праве собственности.

По данным «Сборника рыночных корректировок СРК-2020», под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной оценки (НЦПО)», 2020 г., стр. 51, табл. 1.2.5., **единые объекты коммерческой недвижимости с оформленным правом собственности на земельный участок, входящий в состав единого объекта недвижимости, дороже аналогичных объектов с земельным участком, находящимся на праве аренды**, см. рисунок ниже.

Рисунок 9.27. Соотношение стоимости единых объектов недвижимости с реализуемыми земельными участками на праве аренды и праве собственности (ПА/ПС)

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РСсобств/РСаренда
1	Москва			
1.1.		Торговое	до 5	1,112
1.2.		Торговое	5-10	1,109
1.3.		Офисное	до 3	1,105
1.4.		Офисное	5…8	1,099
1.5.		Офисное	10…14	1,103
1.6.		Производственно-складское	8…12	1,067
1.7.		Производственно-складское	12…18	1,082

Земельные участки под объектом оценки и объектом-аналогом №1 находятся на правах аренды. Земельные участки под объектами-аналогами №№2-3 находятся на правах собственности, поэтому для них необходима корректировка по указанному фактору. Согласно вышеприведенному источнику, корректирующий коэффициент для офисных объектов, расположенных на расстоянии 5-8 км от центра Москвы, земельные участки в составе ЕОН которых находятся в частной собственности, по отношению к объектам, земельные участки в составе ЕОН которых находятся на правах аренды, составляет 1,099. Следовательно, корректирующий коэффициент для объектов-аналогов №№2-3 составляет **0,910** (обратная корректировка=1/1,099).

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии

каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные, корректировка на условия финансирования не проводилась.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Данный элемент сравнения позволяет провести корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, а также для приведения цены предложения к цене сделки. Данные о каких-либо специальных условиях сделок отсутствуют, поэтому можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, поэтому корректировка не проводилась.

4. Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

4.1. Изменение цен за период между датами сделки и оценки. Корректировка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости за прошедший период. Цены объектов-аналогов представлены по состоянию на сентябрь 2020 г. Корректировка не требуется.

4.2. Скидки к ценам предложений. Объекты-аналоги были предложены к продаже на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров покупатель может уговорить продавца снизить запрашиваемую цену, то торг имеет место почти всегда. По данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №26, 2020», под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной оценки (НЦПО)», 2020 г., табл. 1.3.2 стр. 21, скидка на торг для офисной недвижимости для случая продажи составляет 8-10% (среднее – **9%**).

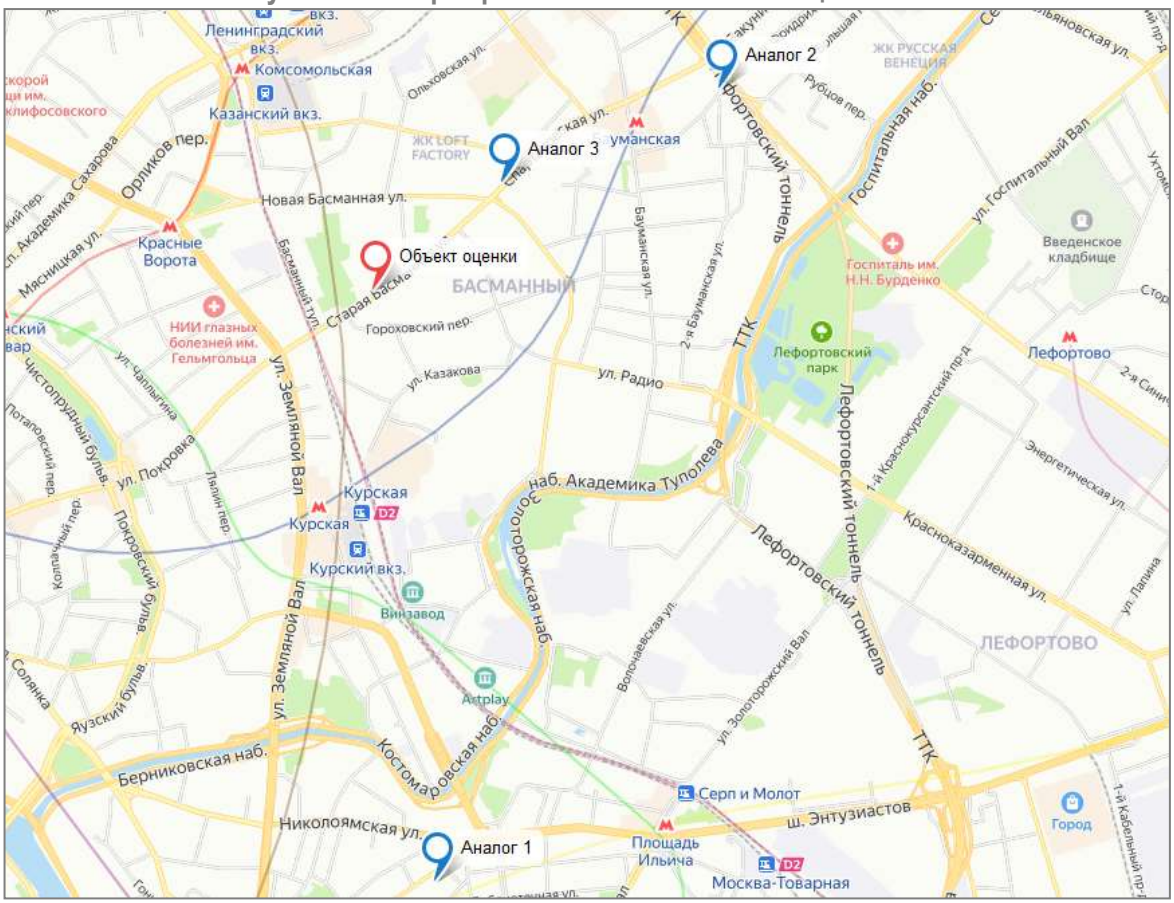
Рисунок 9.28. Скидка на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)

Для всех объектов-аналогов взято среднее значение корректировки на торг – 9%. Корректирующий коэффициент для всех объектов-аналогов составляет **0,910.**

5. Местоположение. Для рынка г. Москвы к основным ценообразующим факторам принято относить район расположения, удаленность от центра и удаленность от станции метро, линия домов.

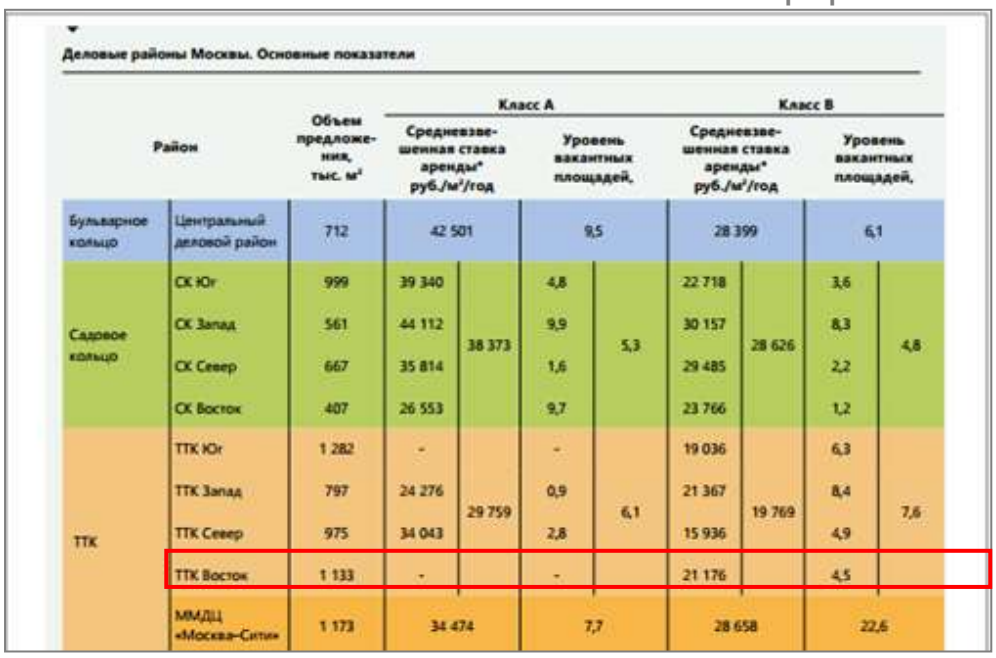
Рисунок 9.29. Карта расположения объекта оценки и объектов-аналогов [60]



5.1. Зона расположения. Стоимость продажи и ставки аренды объектов коммерческой недвижимости, зависят от местоположения в границах города Москвы. Для офисной недвижимости на ценообразование влияет район расположения объектов, средние ставки аренды на объекты офисной недвижимости в г. Москве по итогам 1 полугодия 2020. приведены на рисунке далее:

[60] Источник информации: https://yandex.ru/maps/

Рисунок 9.30. Ставки аренды для офисной недвижимости в разрезе зон г. Москвы[61]



Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей,		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей,	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	42 501		9,5		28 399		6,1	
Садовое кольцо	СК Юг	999	39 340	38 373	4,8	5,3	22 718	28 626	3,6	4,8
	СК Запад	561	44 112		9,9		30 157		8,3	
	СК Север	667	35 814		1,6		29 485		2,2	
	СК Восток	407	26 553		9,7		23 766		1,2	
ТТК	ТТК Юг	1 282	-	29 759	-	6,1	19 036	19 769	6,3	7,6
	ТТК Запад	797	24 276		0,9		21 367		8,4	
	ТТК Север	975	34 043		2,8		15 936		4,9	
	ТТК Восток	1 133	-		-		21 176		4,5	
	ММДЦ «Москва-Сити»	1 173	34 474		7,7		28 658		22,6	

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены в зоне «ТТК-Восток». Корректировка не требуется.

5.2. Удаленность от метро. Расположение ближе к метро увеличивает стоимость и ставку аренды зданий и помещений по сравнению с помещениями, расположенными дальше от метро. Величины корректировок основаны данных «Справочника оценщика недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., М.: Нижний Новгород, 2020 г., таблица 76, стр. 179.

Рисунок 9.31. Величины корректировок на удаленность от метро для г. Москвы

г. Москва (цены)						
Расстояние до метро, мин/пешком		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	**1,00**	1,33	1,75	2,08	2,22
	5-15	0,75	**1,00**	1,32	1,56	1,67
	15-30	0,57	0,76	**1,00**	1,19	1,27
	30-60	0,48	0,64	0,84	**1,00**	1,07
	60-90	0,45	0,60	0,79	0,94	**1,00**

Объект оценки и все объекты аналоги расположены от ближайших станций метро в 5-15 минутах пешком. Корректировка не требуется.

5.3. Расположение относительно красной линии. Объект оценки и все объекты аналоги расположены на 1-ой линии. Корректировка не требуется.

6. Физические характеристики объекта

6.1. Площадь. Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру. Величина корректировки определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., М.: Нижний Новгород, 2020 г., рисунок 72, стр. 219.

[61] Источник информации: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-1-polugodie-2020.

Рисунок 9.32. Зависимость удельной цены от площади объекта для г. Москвы



Расчетные значения (Y) определялись по формуле:

$$Y=1,2354*(x)^{-0,104}$$

где:

Y– расчетное значение,

x – общая площадь объекта, кв. м.

Корректирующие коэффициенты определялись как отношение Y для объектов оценки и Y объекта-аналога.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 9.8. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв.м	734,20	866,00	315,00	1 414,60
Расчетное значение (Y)	0,62	0,61	0,68	0,58
Величина корректировки		**1,016**	**0,912**	**1,069**

6.2. Этаж расположения. Удельная цена продажи помещений, расположенных в подвале или цоколе, на 2-м этаже и выше дешевле удельной цены помещений, расположенных на 1-х этажах. Величина корректировки определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., М.: Нижний Новгород, 2020 г., таблица 118, стр. 244.

Рисунок 9.33. Корректировка на этаж расположения для г. Москвы

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	**1,00**	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	**1,00**	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	**1,00**	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	**1,00**

Согласно данным справочника отношение цен офисно-торговых объектов, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов, расположенных на 1-ом этаже, составляет 0,70, в цоколе –

0,77; на 2-м этаже и выше – 0,82. Величина рассчитывалась пропорционально доле площадей, расположенных на надземных и подземных этажах, к общей площади помещения. Корректировки рассчитывались как отношение полученных величин для объектов-аналогов.

Расчет корректировки на этаж рассчитывался по следующей формуле:

$$k = Д_1 \times С_1 + Д_{2эт} \times С_{2эт} + Д_{под} \times С_{под}, \text{где}$$

,

Д1 – доля помещений 1-го этажа;

С1 – отношение стоимости 1 кв. м помещений 1-го этажа ($С_1$ = 1);

Д2эт – доля помещений 2-го этажа и выше;

С2эт – отношение стоимости 1 кв. м помещений 2-го этажа и выше к удельной ставке 1-го этажа ($С_{2эт}$ = 0,82);

Дпод – доля помещений подвала (цоколя);

Спод – отношение стоимости 1 кв. м помещений подвала (цоколя) к удельной ставке 1-го этажа ($С_{под}$ = 0,70, $С_{цок}$ = 0,77).

Итоговая корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{К_{оц}}{К_{ан}} \right) - 1;$$

где:

Коц – коэффициент, учитывающий этажность площадей объекта оценки;

Кан – коэффициент, учитывающий этажность площадей объекта-аналога.

Расчет корректировки на этаж приведен в нижеследующей таблице.

Таблица 9.9. Корректировка на этаж расположения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	734,20	866,00	315,00	1 414,60
Площадь подвала, кв. м	182,10	0,00	97,80	0,00
Площадь цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	457,90
Площадь 1 этажа, кв. м	190,70	278,60	109,30	466,50
Площадь на 2 этаже и выше, кв. м	361,40	587,40	107,90	490,20
Доля площади подвала	0,248	0,000	0,310	0,000
Доля площади цоколя	0,000	0,000	0,000	0,324
Доля площади 1 этажа	0,260	0,322	0,347	0,330
Доля площади на 2 этаже и выше	0,492	0,678	0,343	0,347
Коэффициент подвала	0,700	0,700	0,700	0,700
Коэффициент цоколя	0,770	0,770	0,770	0,770
Коэффициент 1 этажа	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент 2 этажа и выше	0,820	0,820	0,820	0,820
Показатель К	0,837	0,878	0,845	0,864
Корректировка		**0,953**	**0,991**	**0,969**

6.3. Физическое состояние здания. Помещения, расположенные в новых зданиях (или зданиях после реконструкции) стоят дороже помещений, расположенных в зданиях старой постройки. Вывод о степени влияния можно сделать на основании статистического исследования рыночных данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» [62] по состоянию на 01.07.2020 г., см. рисунок ниже.

[62] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2217-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2020-goda

Рисунок 9.34. Величина корректировки на физическое состояние здания

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,95	0,91
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,57	0,84	0,69
4	Условно- удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,30	0,50	0,39

Физическое состояние зданий объектов-аналогов определялось в соответствии с фотоматериалами и данными открытых источников о годе постройки/реконструкции. Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Таблица 9.10. Корректировка на физическое состояние здания

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес объекта	г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16	г. Москва, ул. Александра Солженицына, д. 36, стр. 1	г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д. 27	г. Москва, ул. Спартаковская, д. 3, стр. 1
Год постройки (реконструкции)	1917	1911 (реконструировано в 1998 г.)	1917 (проводился текущий ремонт)	1917 (идет реконструкция)
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее (близкое к удовлетворительному)	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Коэффициент	0,57[63]	0,87[64]	0,57[65]	0,69
Корректировка		**0,655**	**1,000**	**0,826**

6.3. Уровень отделки. Помещения, имеющие отделку, стоят дороже помещений без отделки. Вывод о степени влияния можно сделать на основании статистического исследования рыночных данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»[66] по состоянию на 01.07.2020 г., см. рисунок ниже.

Рисунок 9.35. Величина корректировки на уровень отделки

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	**0,90**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,02	1,09	**1,05**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,07	1,22	**1,14**
5	С дополнительной **наружной** отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,02	1,16	**1,08**

[63] Значение корректировки взято по нижней границе заданного диапазона для удовлетворительного состояния
[64] Значение корректировки взято по нижней границе заданного диапазона для хорошего состояния
[65] Значение корректировки взято по нижней границе заданного диапазона для удовлетворительного состояния
[66] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2212-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Таблица 9.11. Расчет корректировки на уровень отделки

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Состояние отделки	Простая отделка/ С повышенной (улучшенной) отделкой	С повышенной (улучшенной отделкой)	С повышенной (улучшенной отделкой)	Без отделки (требуется проведение ремонта)
Общая площадь, кв. м	734,20	866,00	315,00	1 414,60
Площадь помещений без внутренней отделки	0,00	0,00	0,00	1 414,60
Площадь помещений с простой отделкой, кв. м	372,80	0,00	0,00	0,00
Площадь помещений с улучшенной отделкой, кв.м	361,40	866,00	315,00	0,00
Площадь помещений с высококачественной отделкой	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля помещений без внутренней отделки	0,00	0,00	0,00	1,00
Доля помещений с простой отделкой	0,51	0,00	0,00	0,00
Доля помещений с улучшенной отделкой	0,49	1,00	1,00	0,00
Доля помещений с высококачественной отделкой	0,00	0,00	0,00	0,00
Коэффициент помещений без внутренней отделки	0,90	0,90	0,90	0,90
Коэффициент для помещений с простой отделкой	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент для помещений с улучшенной отделкой	1,05	1,05	1,05	1,05
Коэффициент помещений с высококачественной отделкой	1,14	1,14	1,14	1,14
Взвешенный коэффициент	1,02	1,05	1,05	0,90
Корректировка		**0,971**	**0,971**	**1,133**

6.4. Тип объекта. Стоимость 1 кв.м отдельно стоящего здания, как правило, выше стоимости 1 кв.м встроенных помещений. Вывод о степени влияния можно сделать на основании статистического исследования рыночных данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»[67] по состоянию на 01.07.2020 г., см. рисунок ниже.

Рисунок 9.36. Корректировка на тип объекта

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,90	1,04	0,97	0,88	1,02	0,95
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,83	1,07	0,95	0,77	0,99	0,88

Объект оценки и все объекты аналоги являются отдельно стоящими зданиями. Корректировка не требуется.

7. Наличие коммуникаций. Объект оценки и все объекты аналоги обеспечены необходимыми инженерными коммуникациями. Корректировка не требуется.

Других характеристик (элементов), влияющих на стоимость объекта оценки не выявлено[68].

9.6.3 Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже. Скорректированные стоимости объектов-аналогов незначительно различаются (до 30%), поэтому рыночная стоимость объекта оценки рассчитывалась как средняя величина скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

[67] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2221-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-07-2020-goda

[68] Допущение: в расчете не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению эксперта, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

Таблица 9.12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения 1 кв. м, руб.	184 758	142 857	168 245
Первая группа поправок:			
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	1,000	0,910	0,910
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	1,000	1,000	1,000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	1,000	1,000	1,000
Условия рынка: изменение цен за период между датами сделки и оценки	1,000	1,000	1,000
Условия рынка: скидки к ценам предложений	0,910	0,910	0,910
Район (зона) расположения объекта	1,000	1,000	1,000
Удаленность от метро	1,000	1,000	1,000
Расположение на линии	1,000	1,000	1,000
Площадь объекта	1,016	0,912	1,069
Этаж расположения	0,953	0,991	0,969
Физическое состояние	0,655	1,000	0,826
Уровень отделки	0,971	0,971	1,133
Тип объекта	1,000	1,000	1,000
Наличие коммуникаций	1,000	1,000	1,000
Скорректированная рыночная стоимость 1 кв. м объекта-аналога, руб.	**103 536**	**103 818**	**135 063**
Рыночная стоимость 1 кв. м объекта оценки, руб.			114 139
Площадь объекта оценки, кв. м			734,20
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.			**83 800 854**

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет: **83 800 854 рублей.**

9.7 Определение рыночной стоимости доходным подходом

6.1.1. Методология доходного подхода. Выбор метода

Оценка рыночной стоимости с использованием доходного подхода основана на преобразовании доходов, которые, как ожидается, оцениваемый актив будет генерировать в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость. Традиционно, при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда объекта оценки.

Методы доходного подхода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки

дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Выбор метода: учитывая, что объект оценки на дату оценки находится в плохом состоянии и требуется проведение ремонта, а также, учитывая то, что доход от аренды оцениваемой недвижимости прогнозируется получать только в будущем, целесообразно применить метод дисконтирования денежных потоков.

Метод дисконтирования денежных потоков.

Данный метод более сложен, детален, он позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Применяется этот метод в случаях, когда:

– предполагается, что будущие уровни денежных потоков будут существенно отличаться от текущих;

– существуют данные, позволяющие обосновать размер этих будущих потоков от недвижимости;

– потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

– оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;

– объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

Оценка объекта недвижимости с помощью данного метода осуществляется следующим образом:

– определяются период расчета и интервалы для расчета денежных потоков;

– рассчитываются прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию, то есть, денежные средства, полученные от будущей продажи объекта в конце периода владения;

– определяется ставка дисконта;

– прогнозируемые будущие доходы дисконтируются в текущую стоимость с использованием ставок дохода, отражающих состояние и ожидание рынка.

Процесс расчета текущей стоимости заключается в дисконтировании каждого денежного потока соответствующей ему ставкой дисконтирования и последующем сложении всех полученных значений текущей стоимости.

$$\mathbf{PV} = \frac{C_1}{1+i_1} + \frac{C_2}{(1+i_2)^2} + \frac{C_3}{(1+i_3)^3} + ... = \sum_{t=1}^{n} \frac{C_t}{(1+i_t)^t},$$

где:

PV – текущая стоимость,

Ci – денежный поток периода t,

it – ставка дисконтирования денежного потока периода t.

При определении расчетного периода необходимо учитывать продолжительность функционирования оцениваемого объекта, требования инвестора к срокам окупаемости и получения доходов. В настоящее время в связи с недостаточной стабильностью рынка недвижимости и, следовательно, низкой достоверностью долгосрочного прогнозирования, как правило, используют расчетный период не более 3 – 5 лет. В международной оценочной практике принято принимать за среднюю величину прогнозного периода 5 – 10 лет.

При прогнозировании денежных потоков используют реконструированные отчеты о доходах. При этом можно прогнозировать тенденции изменения как доходной, так и расходной части Отчета. Прогнозирование осуществляется на основании рыночных данных, полученных после изучения Отчета о доходах и расходах для оцениваемого объекта или для подобных ему, а также согласно прогнозам оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

Вывод: определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода проводится методом дисконтирования денежных потоков.

Процедура оценки объекта недвижимости с помощью данного метода включает следующие этапы:

- определение ставки арендной платы;
- определение длительности прогнозного периода;
- определение темпа роста арендной ставки;
- определение потенциального и действительного валового доходов;
- определение операционных расходов;
- определение чистого операционного дохода;
- определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации;
- определение стоимости реверсии;
- определение рыночной стоимости.

6.1.2. Определение ставки арендной платы

Выбор и описание объектов-аналогов

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих корректировок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования показал, что наиболее эффективным использованием помещений объекта оценки с точки зрения финансовой целесообразности и максимальной продуктивности является использование их в качестве офисных площадей.

Был проведен подбор объектов-аналогов на рынке аренды недвижимости офисного назначения в г. Москве в ЦАО. Для расчета использовались ставки аренды предложений. В качестве единицы сравнения был выбран размер арендной платы за 1 кв.м в год площади помещений.

Перечень и описание объектов-аналогов представлен в таблице ниже.

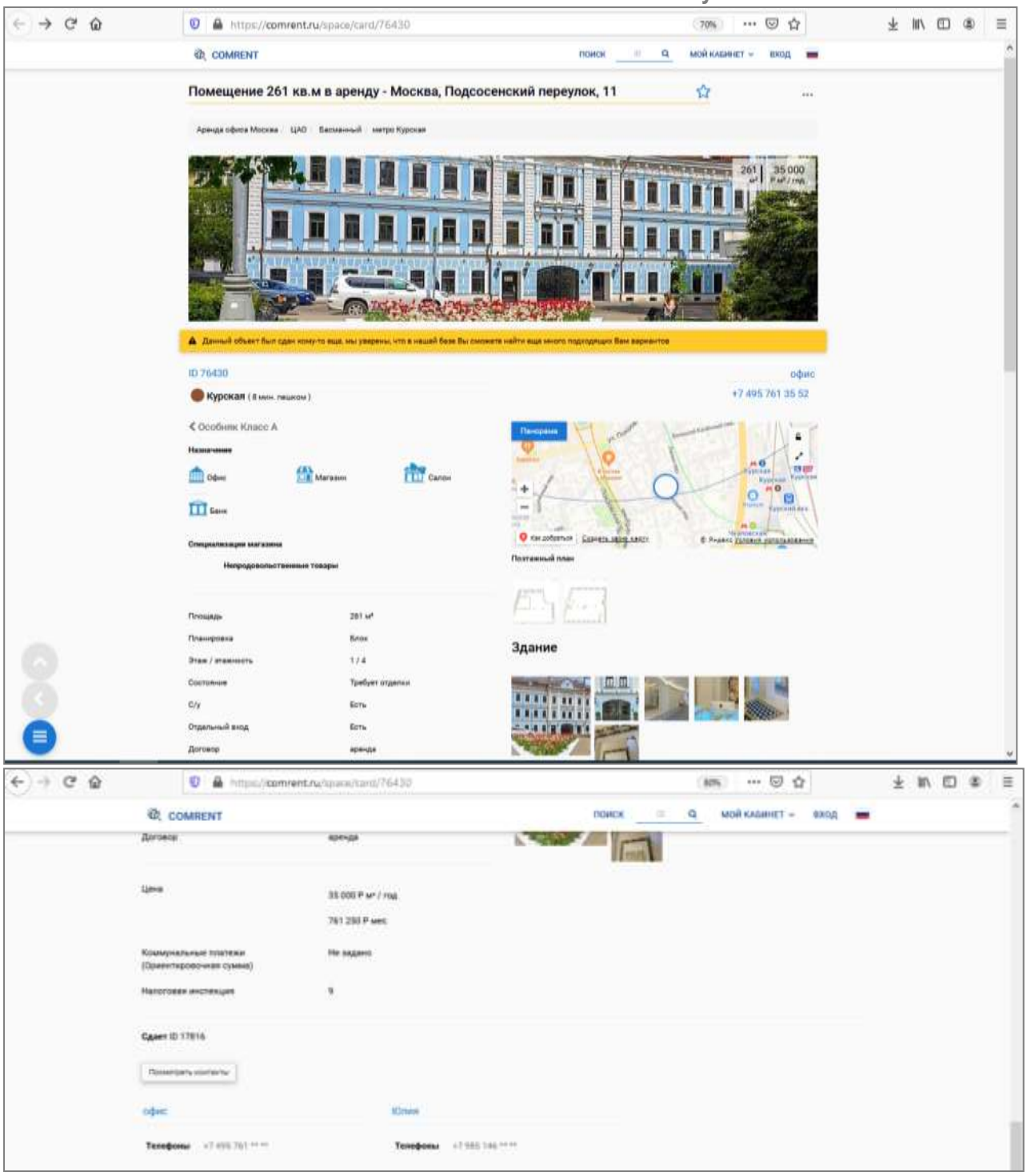
Таблица 9.13. Перечень и описание объектов-аналогов

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Тип сделки	Аренда	Аренда	Аренда
Местоположение	г. Москва, Подсосенский пер., д. 11	г. Москва, Фурманный пер., д. 6	г. Москва, ул. Николоямская, д. 52, стр. 1
Округ (район)	ЦАО, Басманный	ЦАО, Басманный	ЦАО, Таганский
Район (зона расположения объекта)	СК-Восток	СК-Восток	ТТК-Восток
Линия расположения	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Ближайшая станция метро и удаленность от нее	8 минут пешком от станции метро "Курская"	8 минут пешком от станции метро "Красные Ворота"	12 минут пешком от станции метро "Таганская"
Назначение объекта	Офисное	Офисное	Офисное
Описание объекта	Прямая аренда помещения площадью 261 кв.м. по цене 35000 р кв.м. / год. Помещение требует отделочных работ. Реализуемые площади расположены на 1 этаже, всего в здании 4 этажа, является особняком класса А, по адресу: Москва, ЦАО, Подсосенский переулок, д. 11, 8 минут пешком от метро Курская. Быстрый доступ посетителей, возможность собственного режима работы обеспечит отдельный вход. Помещение представляет собой блок. Договор аренда.	Без комиссии. Оперативный показ! Вашему вниманию предлагается офис в Бизнес-центр на Фурманном 6 класса В+, здание расположено по адресу Фурманный переулок, 6. Офис расположен на 2-м этаже, общей площадью 355 м². В помещении стандартная отделка, кабинетная планировка. НДС включён. Интернет не включён в стоимость аренды	Под офис, раб. сост., выс. потолка 3,5м., тел., интернет, охрана, парковка. НДС вкл.

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Этаж	1 этаж	2 этаж	3 этаж
Общая площадь объекта сдаваемого в аренду, кв.м	261,00	355,00	219,00
Наличие коммуникаций	Все коммуникации	Все коммуникации	Все коммуникации
Состояние помещений	Под чистовую отделку	Повышенная отделка	Высококачественная отделка
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Статус объекта[69]	Здание - объект культурного наследия	Здание - объект культурного наследия	Здание - объект культурного наследия
Арендная ставка за 1 кв.м в год, руб.	35 000	27 840	30 000
Условия аренды	Без учета коммунальных платежей, с учетом операционных расходов	Без учета коммунальных платежей, с учетом операционных расходов	Без учета коммунальных платежей, с учетом операционных расходов
Факт сделки (предложение, сделка)	Предложение	Предложение	Предложение
Передаваемые права	Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные
Дата, на которую указана цена	Сентябрь, 2020 г.	Сентябрь, 2020 г.	Сентябрь, 2020 г.
Продавец	Представитель собственника (Юлия)	Представитель собственника	Представитель собственника
Контактная информация	Тел. +7 985 146 01 61	Тел. +7 912 099-36-92	Тел. 8(985)908-7276
Источник информации	https://comrent.ru/space/card/76430	https://www.cian.ru/rent/commercial/242500958/	База Realto
Рисунок	Рис. 9.37 – Рис. 9.38	Рис. 9.39 – Рис. 9.40	Рис. 9.41 – Рис. 9.42

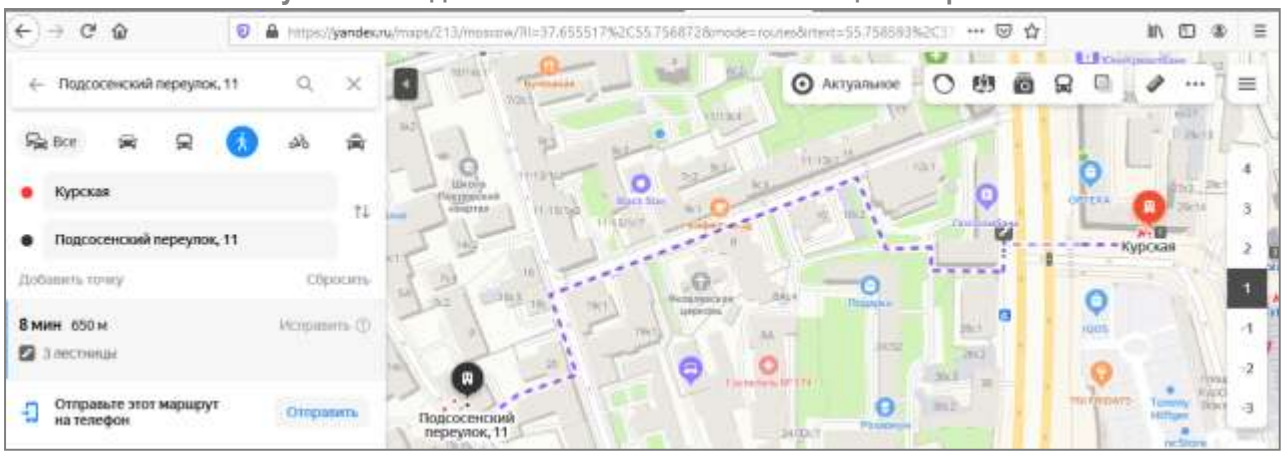
[69] Источник информации: https://data.mos.ru/opendata/530/data/map?versionNumber=6&releaseNumber=54

Рисунок 9.37. Объект-аналог №1[70]



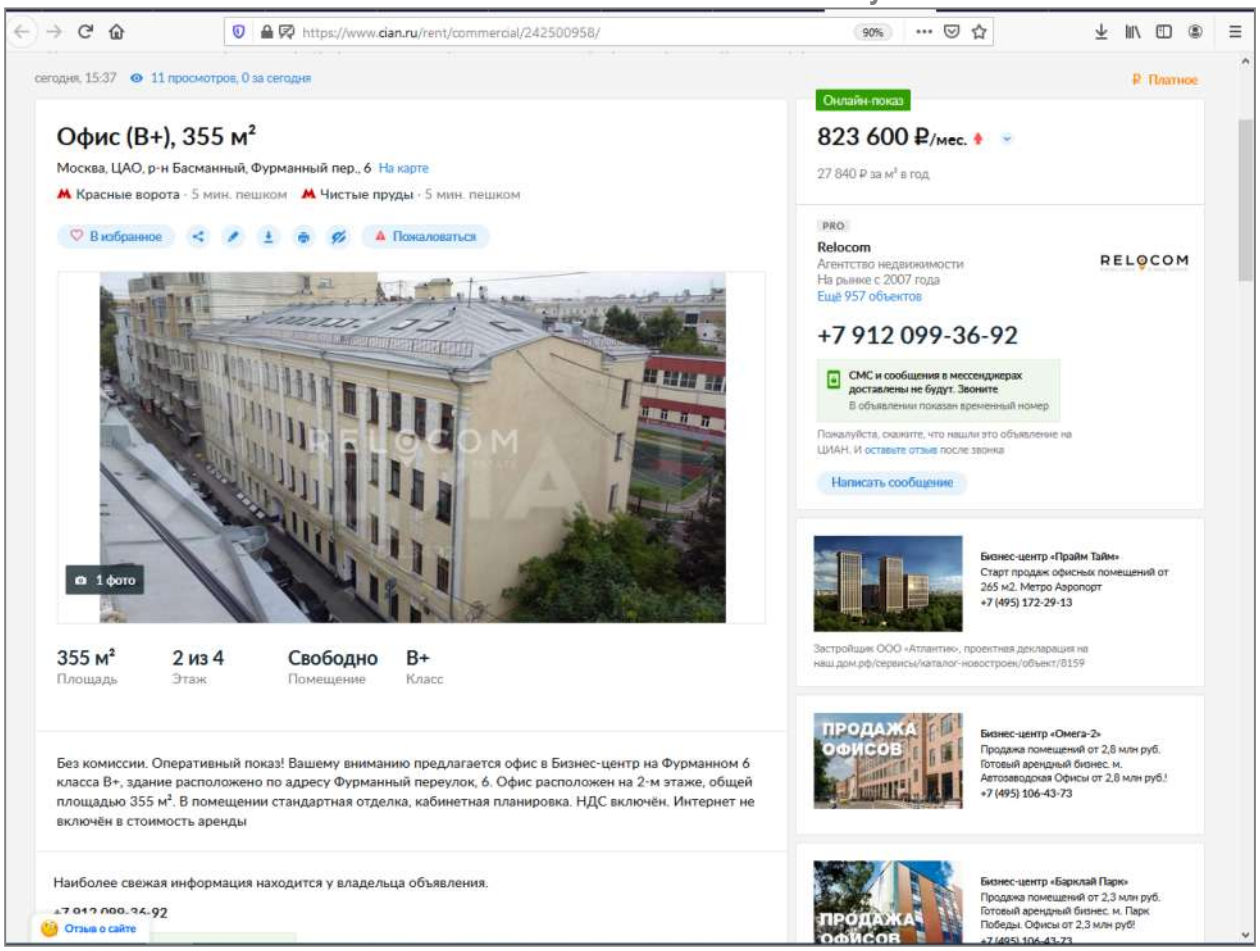
[70] Источник информации: https://comrent.ru/space/card/76430

Рисунок 9.38. Удаленность от ближайшей станции метро объекта-аналога №1[71]



Примечание: информация об объекте уточнялась в ходе телефонных переговоров с Продавцом.

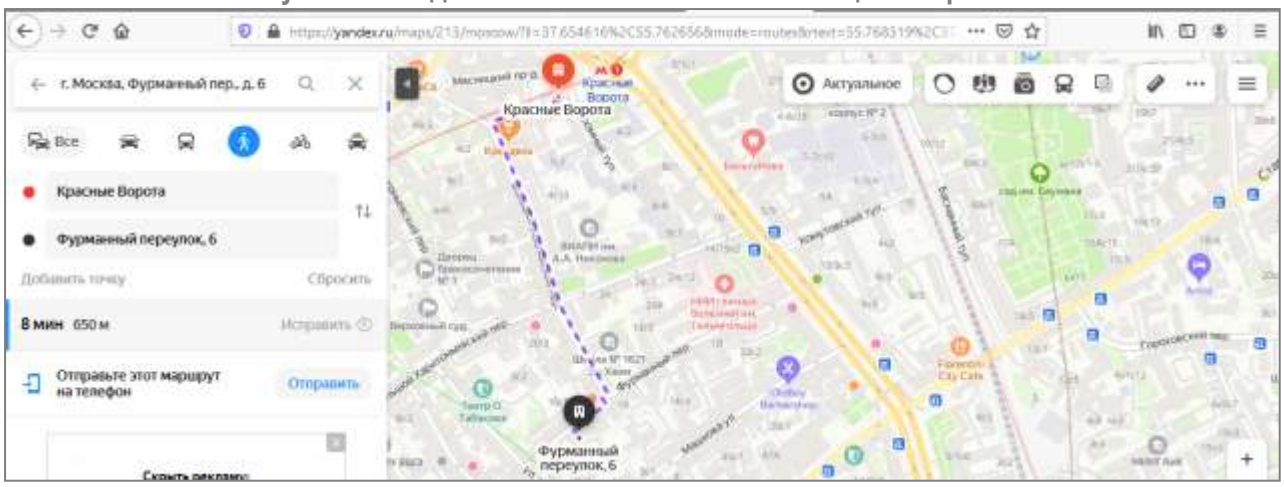
Рисунок 9.39. Объект-аналог №2[72]



[71] Источники информации: https://yandex.ru/maps/

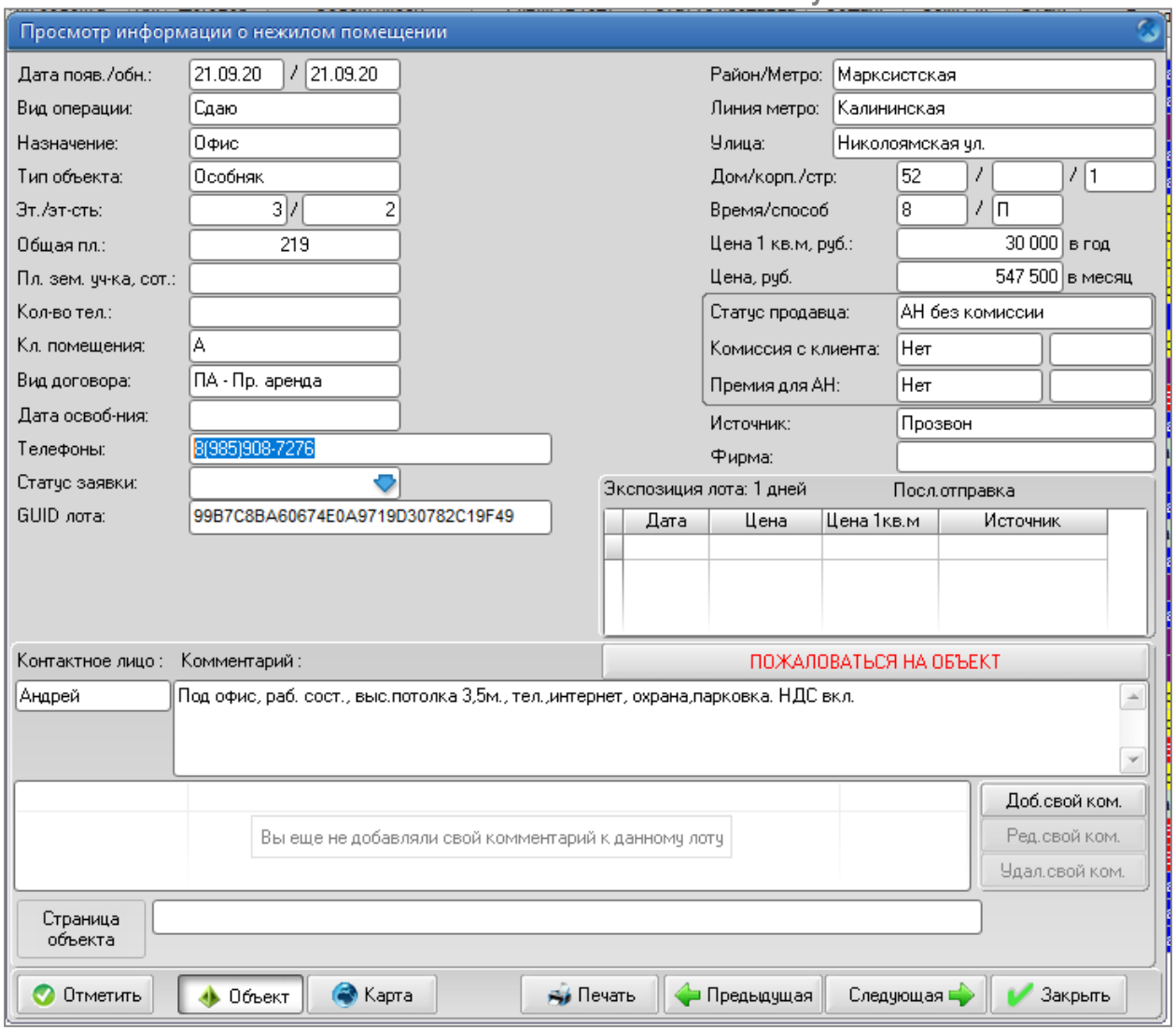
[72] Источник информации: https://www.cian.ru/rent/commercial/242500958/

Рисунок 9.40. Удаленность от ближайшей станции метро объекта-аналога №2[73]



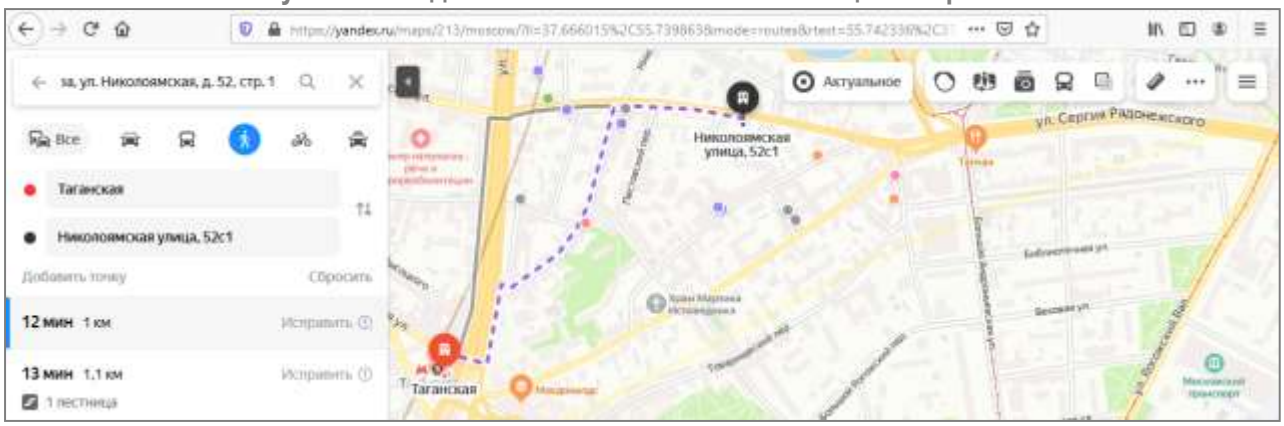
Примечание: информация об объекте уточнялась в ходе телефонных переговоров с Продавцом.

Рисунок 9.41. Объект-аналог №3[74]



[73] Источники информации: https://yandex.ru/maps/
[74] Источник информации: База Realto.

Рисунок 9.42. Удаленность от ближайшей станции метро объекта-аналога №3[75]



Примечание: информация об объекте уточнялась в ходе телефонных переговоров с Продавцом.

Выбор и расчет корректировок

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения включает следующие поправки:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитовая, иные условия);
3. условия аренды (нетипичные для рынка условия);
4. изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки;
5. факт сделки (уторгование);
6. месторасположение.
7. физические характеристики объекта (площадь, физическое состояние и т.п.).

Определение величины корректировок

1. Передаваемые имущественные права на объект. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – права аренды, корректировка по данному фактору не проводилась.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитовая, иные условия). Продажа и аренда объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки. Учитывая, отсутствие информации о наличии каких-либо особенных условий финансирования сделок по рассматриваемым объектам, условия совершения сделок принимаются как стандартные, корректировка на условия финансирования не проводилась.

3. Условия аренды (нетипичные для рынка условия). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Чаще всего для рынка аренды коммерческой недвижимости г. Москвы характерно, что коммунальные платежи не включены в ставку аренды и оплачиваются по фактическому уровню потребления, который зависит от непосредственного вида деятельности арендатора. Принимаем допущение, что коммунальные расходы не входят в арендные ставки объектов-аналогов, если иное не указано в объявлениях. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия аренды считается нецелесообразным.

4. Условия рынка (изменение ставок аренды за период между датами сделки и оценки, скидки к ставкам аренды, иные условия).

[75] Источники информации: https://yandex.ru/maps/

4.1. Изменение ставок аренды за период между датами сделки и оценки. Поправка учитывает рост ставок аренды на рынке недвижимости. Арендные ставки всех объектов-аналогов представлены по состоянию на дату оценки. Корректировка не проводилась.

4.2. Скидки к арендным ставкам предложений. Данная корректировка проводится для приведения цены предложения к цене сделки. Все отобранные сопоставимые объекты были предложены в аренду на рынке недвижимости, факт сделки не установлен. Поскольку в процессе переговоров потенциальный арендатор может уговорить продавца снизить запрашиваемую ставку, то торг имеет место почти всегда.

По данным «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №26, 2020», под ред. к.т.н. Е.Е. Яскевича, М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной оценки (НЦПО)», 2020 г., табл. 1.3.2 стр. 21, скидка на торг для офисной недвижимости для случая аренды – 5-6% (среднее – **5,5%**).

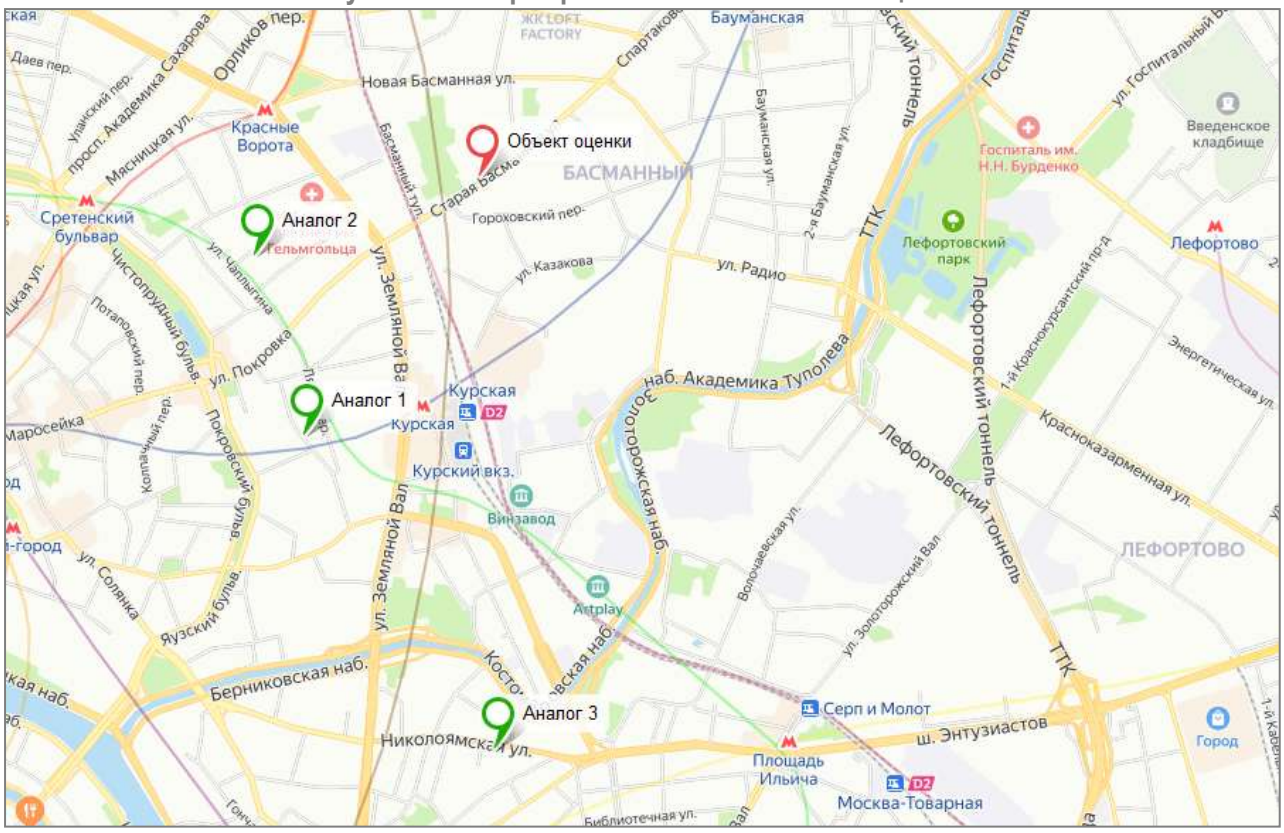
Рисунок 9.43. Скидки на торг

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	3-5 (4)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	6-8 (7)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	8-12 (10)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-10 (8,5)	3-5 (4)	5-9 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-8 (6,5)	9-12 (10,5)	9-12 (10,5)
Краснодар	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	6-9 (7,5)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	6-7 (6,5)	7-10 (8,5)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	6-8 (7)	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	8-10 (9)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	9-11 (10)
Новосибирск	3-6 (4,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	5-6 (5,5)	9-10 (9,5)	5-7 (6)	10-12 (11)	8-12 (10)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	6-8 (7)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	10-12 (11)	9-12 (10)
С.-Петербург	3-4 (3,5)	5-7 (6)	5-7 (6)	8-10 (9)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	8-10 (9)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2020 г.	**4,6**	**7,2**	**5,2**	**8,1**	**4,9**	**8,7**	**5,9**	**10,0**	**10,3**

Ко всем объектам-аналогам был применен корректирующий коэффициент на уровне среднего значения диапазона и составил **0,945.**

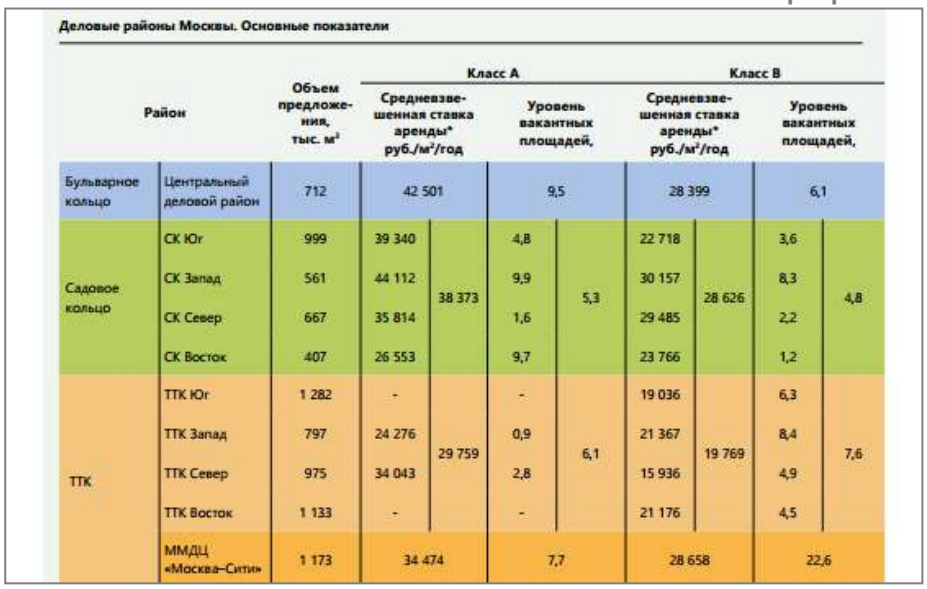
5. Месторасположение Для рынка г. Москвы к основным ценообразующим факторам принято относить район расположения, удаленность от центра и удаленность от станции метро, линия домов.

Рисунок 9.44. Карта расположения объекта оценки и объектов-аналогов [76]



5.1. Зона расположения. Стоимость продажи и ставки аренды объектов коммерческой недвижимости, зависят от местоположения в границах города Москвы. Для офисной недвижимости на ценообразование влияет район расположения объектов, средние ставки аренды на объекты офисной недвижимости в г. Москве по итогам 1 полугодия 2020. приведены на рисунке далее:

Рисунок 9.45. Ставки аренды для офисной недвижимости в разрезе зон г. Москвы[77]



Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей,		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей,	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	42 501		9,5		28 399		6,1	
Садовое кольцо	СК Юг	999	39 340	38 373	4,8	5,3	22 718	28 626	3,6	4,8
	СК Запад	561	44 112		9,9		30 157		8,3	
	СК Север	667	35 814		1,6		29 485		2,2	
	СК Восток	407	26 553		9,7		23 766		1,2	
ТТК	ТТК Юг	1 282	-	29 759	-	6,1	19 036	19 769	6,3	7,6
	ТТК Запад	797	24 276		0,9		21 367		8,4	
	ТТК Север	975	34 043		2,8		15 936		4,9	
	ТТК Восток	1 133	-		-		21 176		4,5	
	ММДЦ «Москва–Сити»	1 173	34 474		7,7		28 658		22,6	

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

[76] Источник информации: https://yandex.ru/maps/
[77] Источник информации: https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskvy-1-polugodie-2020.

Таблица 9.14. Корректировка на зону расположения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Адрес	г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16	г. Москва, Подсосенский пер., д. 11	г. Москва, Фурманный пер., д. 6	г. Москва, ул. Николоямская, д. 52, стр. 1
Район (зона расположения)	ТТК - Восток	СК-Восток	СК-Восток	ТТК-Восток
Ставка аренды для офисов класса "В", руб. за 1 кв.м/год	21 176,00	23 766,00	23 766,00	21 176,00
Корректирующий коэффициент		**0,891**	**0,891**	**1,000**

5.2. Удаленность от метро. Расположение ближе к метро увеличивает стоимость и ставку аренды зданий и помещений по сравнению с помещениями, расположенными дальше от метро. Величины корректировок основаны данных «Справочника оценщика недвижимости -2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., М.: Нижний Новгород, 2020 г., таблица 76, стр. 179.

Рисунок 9.46. Корректировка на удаленность от метро

г. Москва (арендные ставки)						
Расстояние до метро, мин/пешком		аналог				
		до 5	5-15	15-30	30-60	60-90
объект оценки	до 5	**1,00**	1,18	1,43	1,61	1,85
	5-15	0,85	**1,00**	1,21	1,37	1,57
	15-30	0,70	0,82	**1,00**	1,13	1,30
	30-60	0,62	0,73	0,89	**1,00**	1,15
	60-90	0,54	0,64	0,77	0,87	**1,00**

Объект оценки и все объекты аналоги расположены от ближайших станций метро в 5-15 минутах пешком. Корректировка не требуется.

5.3. Расположение относительно красной линии. На стоимость коммерческих (офисно-торговых) объектов также влияет месторасположение объекта относительно основных магистралей и главных улиц (красная линия). Величина корректировки определена согласно данным «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., М.: Нижний Новгород, 2020 г., таблица 68, стр. 167.

Рисунок 9.47. Корректировка на линию расположения

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Объект оценки и все объекты аналоги расположены на первой линии. Корректировка не требуется.

6. Физические характеристики объекта

6.1. Площадь. Площади объектов-аналогов отличны от площади объекта оценки, однако практика сдачи нежилых помещений в аренду показывает, что различия в площади, как правило, не

влияют на ставку аренды, поскольку арендодатели готовы сдавать помещения, как по частям, так и полностью, для арендодателя главное – общая наполняемость площадей, а не количество арендаторов. В связи с этим ставки аренды аналогов не корректировались на различие в площади.

6.2. Этаж расположения. Как правило, стоимость аренды помещений, расположенных на первых этажах, отличается от стоимости помещений, расположенных выше первого этажа, в подвале или цоколе здания. Объект оценки и объекты-аналоги имеют разное соотношение площадей, расположенных на 1 и 2 этажах. Величина корректировки определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., М.: Нижний Новгород, 2020 г., таблица 118, стр. 244

Рисунок 9.48. Элемент сравнения – этаж расположения для г. Москвы

г. Москва (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	**1,00**	1,22	1,30	1,42
	2 этаж и выше	0,82	**1,00**	1,06	1,17
	цоколь	0,77	0,94	**1,00**	1,10
	подвал	0,70	0,86	0,91	**1,00**

По данным указанного источника, стоимости отношение удельной арендной ставки офисных объектов, расположенные на 2 этаже к удельной цене помещений на первом этаже составляет 0,82, расположенные в подвале к помещениям на первом этаже 0,70, расположенные в цоколе к помещениям на первом этаже 0,77.

Тогда некий итоговой числовой коэффициент, отражающий этаж расположения объектов, будет рассчитываться по следующей формуле:

$$k = Д_1 \times С_1 + Д_{2эт} \times С_{2эт} + Д_{под} \times С_{под}, \text{где}$$

K – безразмерный коэффициент, характеризующий состав площадей;

$Д_1$ – доля помещений первого этажа;

$С_1$ – отношение ставки аренды 1 кв.м помещений первого этажа к самой высокой ставке аренды 1 кв.м здания (так как стоимость 1 кв.м помещений первого этажа самая высокая, то $С_1 = 1$);

$Д_{2эт}$ – доля помещений второго этажа и выше;

$С_{2эт}$ – отношение ставки аренды 1 кв.м помещений второго этажа и выше к самой высокой ставке аренды 1 кв.м здания ($С_{2эт} = 0,82$);

$Д_{под}$ – доля помещений подвала (или цоколя);

$С_{под}$ – отношение ставки аренды 1 кв.м помещений подвала (или цоколя) к самой высокой ставке аренды 1 кв.м здания ($С_{под} = 0,70$, $С_{цок} = 0,77$);

Итоговая корректировка рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{К_{оц}}{К_{ан}} \right) - 1;$$

где:

Коц – безразмерный коэффициент, учитывающий состав площадей объекта оценки;

Кан – безразмерный коэффициент, учитывающий состав площадей объекта-аналога.

Расчет корректировки на этаж расположения приведен в следующей таблице.

Таблица 9.15. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Общая площадь, кв. м	734,20	261,00	355,00	219,00
Площадь подвала, кв. м	182,10	0,00	0,00	0,00
Площадь цоколя, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00

Площадь 1 этажа, кв. м	190,70	261,00	0,00	0,00
Площадь на 2 этаже и выше, кв. м	361,40	0,00	355,00	219,00
Доля площади подвала	0,248	0,000	0,000	0,000
Доля площади цоколя	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля площади 1 этажа	0,260	1,000	0,000	0,000
Доля площади на 2 этаже и выше	0,492	0,000	1,000	1,000
Коэффициент подвала	0,700	0,700	0,700	0,700
Коэффициент цоколя	0,770	0,770	0,770	0,770
Коэффициент 1 этажа	1,000	1,000	1,000	1,000
Коэффициент 2 этажа и выше	0,820	0,820	0,820	0,820
Показатель К	0,837	1,000	0,820	0,820
Корректировка		**0,837**	**1,021**	**1,021**

6.3. Физическое состояние здания. Расчет ставки аренды проводится при условии, что после проведения реконструкции объект оценки будет приведен в хорошее состояние. Объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии (после реконструкции), корректировка не требуется.

6.4. Состояние отделки. Помещения, имеющие отделку, стоят дороже помещений без отделки. Вывод о степени влияния можно сделать на основании статистического исследования рыночных данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»[78] по состоянию на 01.07.2020 г., см. рисунок ниже:

Рисунок 9.49. Корректировка на уровень отделки

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	**0,90**
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			**1,00**
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,02	1,09	**1,05**
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,07	1,22	**1,14**
5	С дополнительной **наружной** отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,02	1,16	**1,08**

Расчет ставки аренды проводится при условии, что после проведения ремонта, отделка объекта оценки будет соответствовать высококачественной отделке.

Расчет корректировки представлен в таблице ниже:

Таблица 9.16. Расчет корректировки на уровень отделки

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Уровень отделки	Предполагается, что после проведения ремонтных работ в соответствии со сметой состояние помещений будет состоянию "Высококачественная отделка"	Под чистовую отделку	Повышенная отделка	Высококачественная отделка
Коэффициент согласно принятому источнику	1,14	0,96	1,05	1,14
Корректировка		**1,188**	**1,086**	**1,000**

[78] Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2212-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2020-goda

6.5. Тип объекта. Объект оценки предполагается сдавать в аренду блоками. Корректировка не требуется.

7. Наличие коммуникаций. По данному факту все объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не проводилась.

Определение ставки арендной платы

Расчет размера арендной ставки объекта оценки представлен в нижеследующей таблице. Размер арендной ставки за 1 кв.м в год объекта оценки был рассчитан как средняя величина скорректированных ставок аренды объектов-аналогов.

Таблица 9.17. Расчет размера арендной ставки

Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Арендная ставка за 1 кв.м в год, руб. в год	35 000	27 840	30 000
Корректировки (поправки) на:			
Состав передаваемых прав на объект	1,000	1,000	1,000
Условия финансирования сделки	1,000	1,000	1,000
Условия аренды	1,000	1,000	1,000
Условия рынка: изменение ставок аренды за период между датами сделки и оценки	1,000	1,000	1,000
Условия рынка: скидки к арендным ставкам предложений	0,945	0,945	0,945
Местоположение объекта (район: зона расположения)	0,891	0,891	1,000
Местоположение объекта (линия расположения)	1,000	1,000	1,000
Местоположение объекта (удаленность от ближайшей станции метро)	1,000	1,000	1,000
Площадь	1,000	1,000	1,000
Этаж расположения	0,837	1,021	1,021
Физическое состояние здания	1,000	1,000	1,000
Уровень отделки	1,188	1,086	1,000
Тип объекта	1,000	1,000	1,000
Наличие коммуникаций	1,000	1,000	1,000
Скорректированная арендная ставка за 1 кв. м объекта-аналога, руб. с учетом НДС в год	29 303	25 992	28 945
Скорректированный размер арендной ставки за 1 кв. м объекта оценки, руб. в год			**28 080**

6.1.3. Определение длительности прогнозного периода

Оценка предстоящих затрат и результатов при определении эффективности осуществляется в пределах расчетного периода, продолжительность которого выбирается исходя из продолжительности создания, эксплуатации и (при необходимости) последующей продажи объекта. Для России, в связи с неустойчивостью экономической и политической ситуации, продолжительность прогнозного периода составляет, в среднем, 3-5 лет. В данном случае длительность прогнозного периода принимается равной среднему значению указанного диапазона – 4 годам – с 2020 г. (оставшийся период в 2020 г. принят равным 101 день[79], что составляет 0,276 периода, начиная с даты оценки) по 01.01.2021 г.

9.7.1 Определение темпа роста арендной ставки

Прогноз арендных ставок принят на уровне инфляции. В качестве индекса роста арендных ставок в 2020-2024 гг. был использован прогноз изменения индекса потребительских цен, приведенный в таблице ниже. На 2020 г. арендная ставка индексируется с учетом индекса инфляции за 2020 г. и длительности периода 0,436.

[79] С даты оценки до конца года.

Таблица 9.18. Темпы роста ИПЦ в 2020-2025 гг.[80]

Наименование	22.09.2020-31.12.2020	01.01.2021-21.09.2021	22.09.2021-31.12.2021	2022	2023	2024	2025(постпрогнозный период)
Индекс потребительских цен (ИПЦ) среднегодовой, % к пред. году	103,80	103,70	103,70	104,00	104,00	104,00	104,00
Рост арендных ставок в год, %	1,03%[81]	2,66%[82]	1,01%[83]	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%

9.7.2 Определение потенциального валового доходов

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД_i = S \times A_{i-1} \times (1 + \frac{R_i}{100\%}),$$

где:

ПВДi – потенциальный валовый доход в i-том прогнозном году, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв.м;

Ai-1 – размер арендной ставки в предшествующем i-тому году прогнозного периода, руб./кв.м/год;

Ri – темп роста арендных ставок в i-том году прогнозного периода, %.

В качестве арендопригодной площади принята вся площадь здания, так как промышленно-складские объекты небольшой площади как правило сдаются в аренду целиком.

Определение потенциального валового дохода представлено в таблице 9.25 «Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом».

9.7.3 Определение действительного валового дохода

Действительный валовый доход – это предполагаемый доход с учетом потерь от незанятости и неплатежей арендной платы:

$$EGL = PGL \times (1 - V\&L),$$

где:

EGL – действительный валовый доход, руб.;

PGL – потенциальный валовый доход, руб.;

V&L – потери арендной платы, %.

Потери от неуплаты арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Выражаются такие потери, обычно, в процентах от потенциального валового дохода.

Потери от неуплаты арендной платы. При аренде коммерческой недвижимости оплата арендных платежей, как правило, производится по предоплате, поэтому потери от неуплаты арендной платы принимаются равными 0%.

Неполная занятость объекта. Степень незанятости характеризуется скидкой на недозагрузку, определяемой как отношение величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве

[80] Источник информации: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/74590638/; https://www.economy.gov.ru/material/file/450ce3f2da1ecf8a6ec8f4e9fd0cbdd3/Prognoz2024.pdf

[81] 1,03%=(103,8/100)^(0,276-1)

[82] 2,66%=(103,7/100)^(0,723-1)

[83] 1,01%=(103,7/100)^(0,277-1)

управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью). При составлении реконструированного отчета о доходах величина потерь от незанятости или принимается исходя из рыночных прогнозов, или рассчитывается для конкретного объекта недвижимости по формуле:

$$V = \frac{K_n \times n_f}{n_o},$$

где:

V – скидка на недозагрузку;

Kn – доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

nf – число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов после ухода старых;

no – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока.

Доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение среднего периода действия договора аренды происходит смена арендаторов оценивается в 100%.

Объект оценки требует проведения реконструкции. Продолжительность ремонтных работ для зданий площадью до 1 500 кв.м согласно нормам продолжительности капитального ремонта жилых и общественных зданий и объектов городского благоустройства ориентировочно составляет 1 год[84]. Таким образом, ремонт будет осуществляться с конца сентября 2020 года по конец сентября 2021 года. Скидка на недозагрузку в этот период принята на уровне 100%.

Величина недозагрузки с конца сентября 2021 года по 2024 год принята на уровне 4,5%, см. рисунок ниже.

Рисунок 9.50. Величина недозагрузки [85]

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей,		Средневзвешенная ставка аренды* руб./м²/год		Уровень вакантных площадей,	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	42 501		9,5		28 399		6,1	
Садовое кольцо	СК Юг	999	39 340	38 373	4,8	5,3	22 718	28 626	3,6	4,8
	СК Запад	561	44 112		9,9		30 157		8,3	
	СК Север	667	35 814		1,6		29 485		2,2	
	СК Восток	407	26 553		9,7		23 766		1,2	
ТТК	ТТК Юг	1 282	-	29 759	-	6,1	19 036	19 769	6,3	7,6
	ТТК Запад	797	24 276		0,9		21 367		8,4	
	ТТК Север	975	34 043		2,8		15 936		4,9	
	ТТК Восток	1 133	-		-		21 176		4,5	

Расчет общих потерь и действительного валового дохода представлен в таблице 9.25.

Затраты на реставрационные работы

Согласно научно-проектной документации «Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба, XVIII-XIX вв. – Флигель, 1902 г., арх. Микитнт П.К.», расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Басманная Стар. ул., дом 19, стр. 16, Раздел III. Проектная документация 279/19/3-П «Сводный сметный расчет и локальные сметы. 279/19/3-П-СМ», подготовленной ООО «Бюро А495», затраты на ремонтно-восстановительные работы составят 87 542 687 рублей.

[84] Источник информации: http://docs.cntd.ru/document/1200077785

[85] Источник информации: https://content.knightfrank.com/research/597/documents/ru/rynok-ofisnoy-nedvizhimosti-moskva-1-polugodie-2020-7424.pdf.

9.7.4 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход определяется вычитанием из действительного валового дохода операционных расходов.

На период проведения ремонтно-восстановительных работ операционные расходы складываются из затрат на замещение, страхование, налога на имущество и земельного налога:

– Согласно Закону города Москвы «О земельном налоге» (в ред. Закона г. Москвы от 20.11.2019 г. №29) ставка налога на земельные участки (прочие земельные участки) составляет **1,5%** от кадастровой стоимости земельного участка[86]. Налог на имущество согласно Закону г. Москвы от 05.11.2003 г. №64 «О налоге на имущество организаций» (в ред. законов г. Москвы от 31.03.2004 № 16, от 24.11.2004 № 76, от 26.01.2005 № 4, от 26.10.2005 № 51, от 23.11.2005 № 57, от 10.10.2007 № 41, от 14.11.2007 № 44, от 15.10.2008 № 47, от 05.11.2008 № 55, от 27.05.2009 № 15, от 11.11.2009 № 1, от 17.11.2010 № 49, от 16.11.2011 № 53, от 06.02.2013 № 6, от 26.06.2013 № 33, от 20.11.2013 № 63,от 07.05.2014 № 25 , от 25.06.2014 № 34, от 26.11.2014 № 56,от 01.04.2015 № 14, от 13.05.2015 № 22, от 24.05.2015 № 29, от 07.10.2015 № 51, от 18.11.2015 № 60, от 25.11.2015 № 65,от 13.04.2016 № 14, от 23.11.2016 № 36, от 12.07.2017 № 21, от 29.11.2017 № 45, от 17.05.2018 № 13, от 21.11.2018 № 26, от 20.02.2019 № 7, 20.11.2019 № 29 с изм., внесенными решением Мосгорсуда от 01.07.2009 по делу № 3-223/3-2009) составляет в 2020 г. 1,7% от кадастровой стоимости, а в 2021 г. составит **1,8%** от кадастровой стоимости[87].

Таблица 9.19. Кадастровая стоимость имущества согласно данным Росреестра[88]:

Наименование	Кадастровая стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003009:2851	58 162 132,21
Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0003009:2809	101 486 153,30

Расчет налога на землю и имущество за период 2020-2021 гг представлен в таблице ниже:

Таблица 9.20. Расчет налога на имущество:

Наименование	Кадастровая стоимость, руб.	Ставка налога, %	Сумма к уплате за год, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0003009:2851	58 162 132,21	1,5	872 432
Объект капитального строительства с кадастровым номером 77:01:0003009:2809	101 486 153,30	1,7[89]	1 725 265
		1,8[90]	1 826 751

На рисунке ниже представлены средние тарифы страхования офисов юрлиц (в % от страховой суммы)[91].

[86] Источник информации: https://www.nalog.ru/rn77/service/tax/d988574/
[87] Источник информации: https://www.mos.ru/depr/documents/normativno-pravovye-akty-goroda-moskvy/view/160039220/
[88] Источник информации: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/
[89] Ставка налога в 2020 г.
[90] Ставка налога в 2021 г.
[91] Источник информации: https://expert.ru/ratings/table_29805/

Рисунок 9.51. Тарифы страхования офисов юрлиц (в процентах от страховой суммы)

Компания	Пожар	Залив	Противоправные действия третьих лиц	Стихийные бедствия	Полный пакет
"АльфаСтрахование"	0,08-0,15	0,08-0,15	0,03-0,1	0,01-0,1	0,15-0,45
Страховой дом ВСК	0,08	0,1	0,12	0,1	0,10-0,15
"Гута-Страхование"	0,12-0,14	0,06-0,09	0,02-0,03	0,01-0,02	0,21-0,27
"Ингосстрах"*	--	--	--		0,085-0,175
"Капиталъ Страхование"	0,08-0,4	0,05-0,1	0,04-0,1	0,03-0,07	0,008-0,5
"Мегарусс-Д"	0,1	0,08	0,06	0,04	0,18-0,35
Московская страховая компания	0,08	0,02	0,005	0,005	от 0,011
"Прогресс-Нева"	0,075-0,2	0,08-0,3	0,02-0,2***	0,008-0,02	0,11-0,72
"Росгосстрах"	0,25	0,2	0,1	0,05	0,35-0,6
РОСНО	0,03-0,135	0,03-0,045	0,01	0,04-0,06	0,07-0,25**
"УралСиб"	0,05-0,15	0,07-0,2	0,05-0,3	0,02-0,1	0,06-0,3
"Энергогарант"	0,45	0,1	0,3	0,1	0,5
**Расширение покрытия сопровождается увеличением цены. На цену страхования также влияет качество риска, история страхования и величина франшизы.*					
"Ингосстрах" дополнительно предлагает страхование на условиях "Все риски", а для промпредприятий еще и страхование оборудования от поломок.					
***В пакет также включены следующие риски: удар молнии, взрыв, падение летательного аппарата, кража со взломом, грабеж, разбой, наезд транспортных средств, не принадлежащих страхователю.*					
****В том числе кражи.*					

К расчету принято среднее значение тарифа «полный пакет», которое составило 0,3% от страховой суммы.

Таким образом, затраты на страхование за период 22.09.2020 -21.09.2020 составят **415 887 рублей**, что составляет 0,3% от затрат на замещение объекта оценки (138 629 103 рубля), рассчитанные в рамках затратного подхода из раздела 9.5 отчета.

Резерв на замещение определяется согласно функции денежной единицы (сложному проценту) фактору фонда возмещения капитала.

$$SFF(n;Y) = \frac{Y}{(1+Y)^n - 1},$$

где:

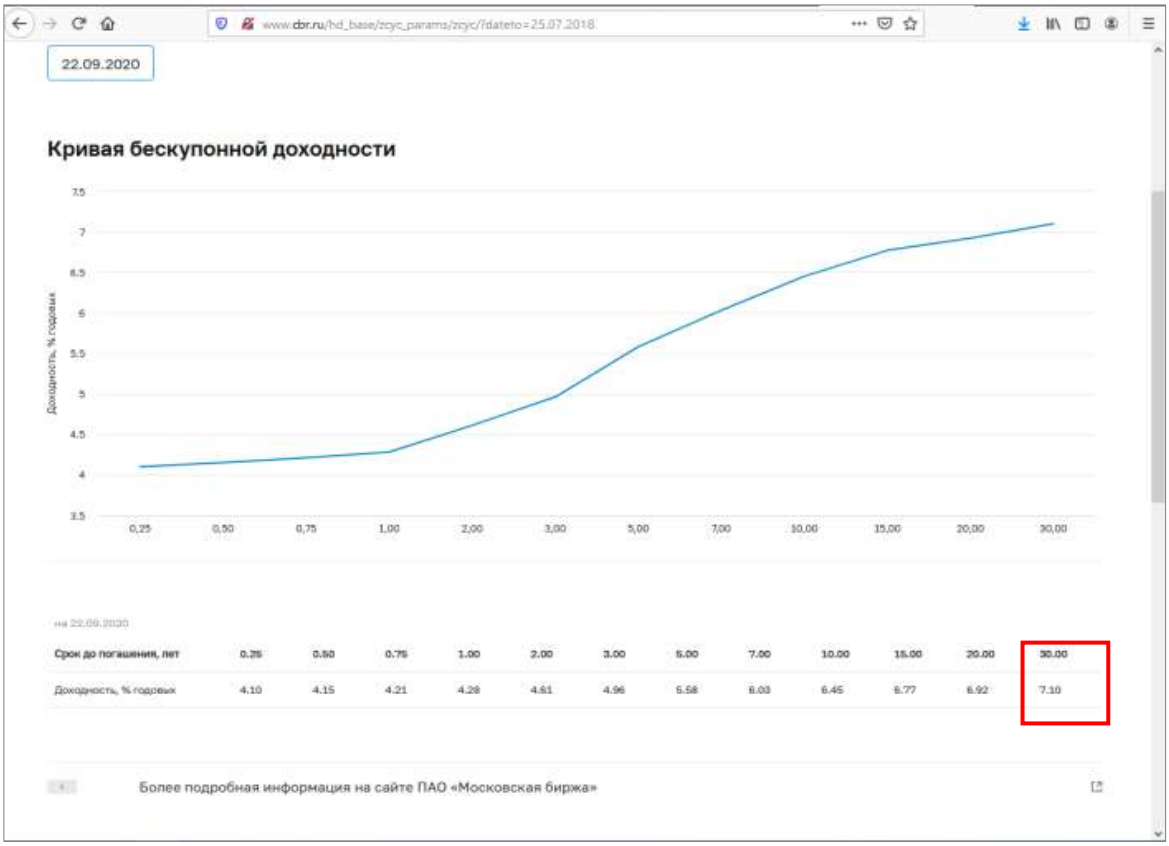
SFF – фактор фонда возмещения капитала, руб.;

Y – процентная ставка, %;

n – период возмещения, лет.

В качестве безрисковой ставки Оценщиком определена ставка бескупонной доходности, со сроком погашения 30 лет, по состоянию на 22.09.2020 г. (дата оценки) составляет 7,10%, см. рисунок ниже.

Рисунок 9.52. Безрисковая ставка[92]



Период возмещения определялся на основании нормативного срока службы. Средний срок службы зданий составляет 150 лет[93]. Расчет затрат на создание объектов капитального строительства представлен в разделе 9.5 отчета об оценке.

Расчет резерва на замещение представлен в таблице далее.

Таблица 9.21. Расчет резерва на замещение

Короткоживущие элементы здания	Удельный вес элементов в общей стоимости, %	Общая стоимость, руб.
Затраты на замещение всего здания, руб.		**346 572 758,00**
Крыши и кровли	2,92	101 19 924,53
Лестницы, ступени	1,56	5 406 535,02
Окна, двери	9,22	31 954 008,29
Полы, площадки крылец	10,53	36 494 111,42
Отделка (внутренняя и внешняя)	6,38	22 111 341,96
Стоимость короткоживущих элементов здания		**106 085 921,22**
Год постройки (ввода в эксплуатацию)		1917
Нормативный срок службы здания		150
Оставшийся срок службы		47
Безрисковая ставка		7,10%
Итого, округленно	**руб./год**	**312 212,00**

Уровень операционных расходов после проведения реставрационных работ для офисных объектов класса «В», расположенных в пределах МКАД в среднем составляет 19,63%[94] от потенциального валового дохода (Коммунальные платежи не входят в состав операционных расходов. Арендная ставка для объекта оценки также рассчитана исходя из самостоятельной оплаты коммунальных расходов арендатором), см. рисунок ниже.

[92] Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?dateto=22.09.2020

[93] Источник информации: http://www.statrielt.ru/index.php/ekspluatatsiya-i-remont/55-spravochnik-stroitelya/275-srok-sluzhby-zdaniya-i-periodichnost-remonta.

[94] Источник информации: https://abn-consult.ru/issledovaniya/spravochnik-koeffitsientov.

Рисунок 9.53. Величина операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «А» (процент от потенциального валового дохода)	19,88	18,10	25,21
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «В» (процент от потенциального валового дохода)	19,63	18,02	25,16
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных объектов класса «С» (процент от потенциального валового дохода)	20,11	19,09	29,22
Величина операционных расходов (без учета коммунальных платежей) офисных особняков (процент от потенциального валового дохода)	19,90	18,89	28,77

Расчет чистого операционного дохода

Расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.25 далее по тексту.

Определение ставки дисконтирования и ставки капитализации

Существует несколько методов определения ставки дисконтирования:

- Метод кумулятивного построения;
- Метод рыночной экстракции;
- Метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы.

Метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы не используется в российской практике оценочной деятельности, ввиду неразвитости ипотечно-инвестиционного кредитования в нашей стране, применения метода рыночной экстракции не представляется возможным по причине отсутствия достаточного количества доступных данных по сопоставимым финансовым вложениям (инвестиционным проектам).

Таким образом, для определения ставки дисконтирования мы использовали Метод кумулятивного построения.

Метод кумулятивного построения

Модифицированный метод кумулятивного построения предполагает, что коэффициент капитализации равен:

$$R = Y - \Delta * SFF,$$

где:

Y – ставка дисконта,

$\Delta * SFF$ – фактор фонда возмещения с учетом изменения стоимости объекта во времени.

Ставка дисконта Y включает в себя:

- Компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- Риск инвестиций в недвижимость;
- Компенсацию за низкую ликвидность;
- Компенсацию за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая норма доходности

Безрисковая норма доходности – это норма сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо от экономических, политических, социальных и иных изменений в стране получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства.

Следует отметить, что, говоря об отсутствии риска вложений, имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, а не абсолютное. В качестве безрисковой ставки Оценщиками

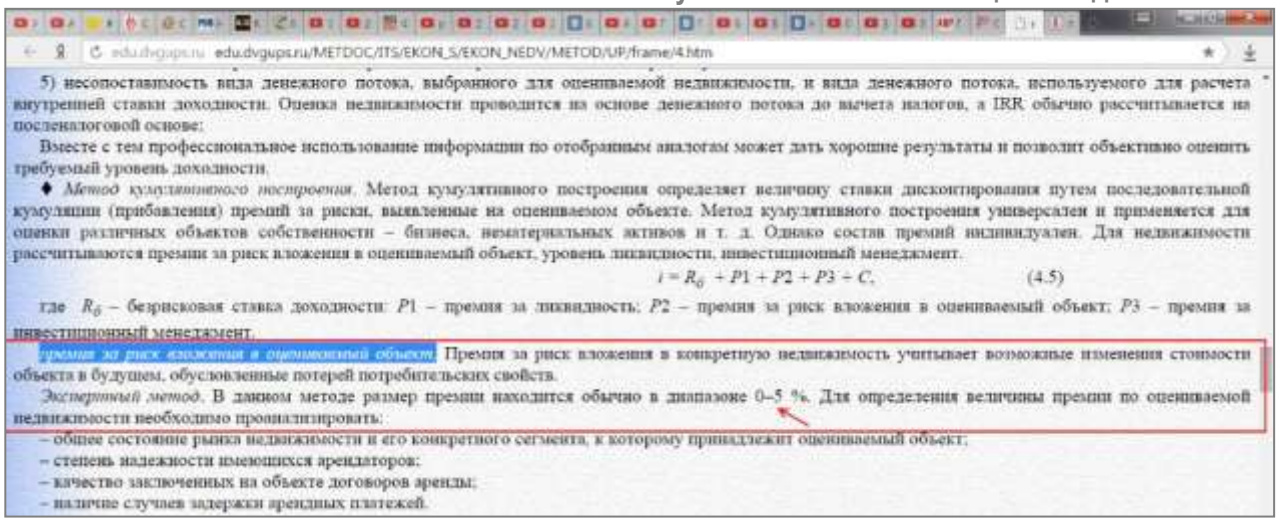
определена ставка бескупонной доходности, со сроком погашения 30 лет, по состоянию на 22.09.2020 г. (дата оценки) составляет 7,1% см. рисунок выше[95].

Определение нормы доходности, покрывающей несистематические риски

Норма доходности, покрывающая несистематические риски, характерные для оцениваемого объекта, рассчитывается суммированием значений всех рисков, присущих данному объекту оценки исходя из ниже описанных составляющих.

Риск инвестиций в недвижимость. Риск инвестиций в недвижимость – это несистематический риск, обусловленный наличием специфики при осуществлении инвестиций в определенный объект недвижимости. Риск всегда связан с нормой прибыли, зарабатываемой на безопасном вложении капитала, и представляет собой вмененные издержки размещения капитала при некотором варианте, отличном от самого надежного. При этом риск меньше для объектов коммерческого назначения, если они сдаются в аренду надежному арендатору, и выше для недвижимости, сдаваемой в аренду арендатору с минимально эффективным бизнесом. Риск инвестиций в недвижимость находится пределах от 0 до 5%. К расчету принято среднее значение 2,5%, так как объект имеет неудовлетворительное состояние, но небольшую площадь и относится к сегменту рынка достаточно ликвидных объектов.

Рисунок 9.54. Риск инвестиций в недвижимость[96]



Поправка на ликвидность объекта недвижимости. Фактор ликвидности имеет большое значение при продаже с ограниченным сроком экспозиции. Имея возможность продавать недвижимость по рыночной цене, которая определяется при нормальном сроке экспозиции (после адекватного маркетинга), собственник получит деньги в течение этого нормального срока продажи. Кроме того, у владельца имеется возможность делать скидку с рыночной цены продажи для того, чтобы осуществить продажу в более короткий срок.

$$Кл = \frac{Бст}{12} \times СРэк ,$$

где:
$Б_{ст}$ – безрисковая ставка;
$СР_{эк}$ – срок экспозиции.

Средние сроки экспозиции схожих по назначению объектов представлен на рисунке ниже.

[95] Источник информации: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/zcyc/?dateto=22.09.2020
[96] Источник информации – http://edu.dvgups.ru/METDOC/ITS/EKON_S/EKON_NEDV/METOD/UP/frame/4.htm

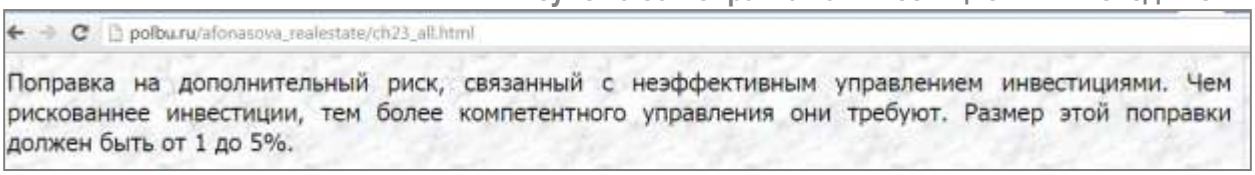
Рисунок 9.55. Сроки экспозиции объектов недвижимости[97]

№ п/п	Наименование	Средние сроки экспозиции, мес.										
		2020 май	2019 ноябрь	2019 май	2018 ноябрь	2018 май	2017 Май	2016 ноябрь	2016 май	2015	2014	2007
3	**Офисные**											
	Москва	3…8	5…8	4…8	5…6	4…7	4…6	4…8	6…10	5…12	5…10	
	Московская область (10-40 км. от МКАД)	6…9	6…9	6…9	8…10	7…9	7…11	8…10	8…11		6…12	

Таким образом, в рамках настоящего отчета срок экспозиции принят на уровне среднего значения 5,5 месяцев, размер рассчитанной поправки на ликвидность равен **3,25%** (3,25%= 7,1%/12*5,5).

Поправка на инвестиционный менеджмент. Данная поправка связана с оценкой неэффективности управления объектом недвижимости. Управление инвестициями требует тщательного обдумывания и планирования, основанного на знании дела и постоянном анализе принятых решений. Риск, связанный с менеджментом, находится в пределах от 1 до 5%.

Рисунок 9.56.Поправка на инвестиционный менеджмент[98]



К расчету принято минимальное значение 1%, так как объект может быть отремонтирован, имеет небольшую площадь для объектов подобного назначения. Расчет ставки дисконтирования представлен в таблице ниже.

Таблица 9.22. Расчет ставки дисконтирования

Наименование	Показатель
Безрисковая ставка	7,10%
Компенсация за риск вложения	2,50%
Компенсация за ликвидность	3,25%
Компенсация за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дисконтирования (Y)	**13,85%**

Ставка капитализации – ставка, используемая для пересчета потока доходов в единую сумму капитальной стоимости. Коэффициент капитализации включает в себя доход на капитал и возврат капитала.

Модифицированный метод кумулятивного построения предполагает, что коэффициент капитализации равен:

$$R = Y - \Delta * SFF,$$

где:

Y – ставка дисконта,

$\Delta * SFF$ – фактор фонда возмещения с учетом изменения стоимости объекта во времени.

В качестве индекса роста арендных ставок в 2025 гг. был использован прогноз изменения индекса потребительских цен, приведенный в таблице ниже.

[97] Источник информации: Справочник «СРД №26, май 2020. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, НЦПО, Москва, 2020 г.», таблица 1.4.1., стр. 22.

[98] Источник информации – http://polbu.ru/afonasova_realestate/ch23_all.html

Таблица 9.23. Темпы роста ИПЦ в 2022 гг.[99]

Наименование	2025 (постпрогнозный период)
Индекс потребительских цен (ИПЦ) среднегодовой, % к пред. году	104,00
Рост арендных ставок в год, %	4,00%

Расчет ставки капитализации представлен в таблице ниже.

Таблица 9.24. Расчет ставки капитализации

Наименование	Показатель
Ставка дисконтирования	13,85%
Рост арендных ставок в год	4,0%
Ставка капитализации	**9,85%**

Таким образом, ставка дисконтирования, рассчитанная методом кумулятивного построения, для объекта оценки равна 13,85%, ставка капитализации – 9,85%.

9.7.5 Определение стоимости реверсии

Стоимость реверсии определяется путем капитализации денежного потока в конце прогнозного периода. Расчет конечной стоимости производится по формуле:

$$Rev = ДП(t)/ Ккап,$$

где:
Rev – стоимость реверсии, руб.;
ДП(t) – чистый операционный доход последнего прогнозного периода, руб./год;
Ккап – коэффициент капитализации, %.

Расчет стоимости реверсии представлен в таблице 9.25 «Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом».

[99] Источник информации: http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2017271001

9.7.6 Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Расчет стоимости объекта оценки на основе метода дисконтирования денежных потоков представлен в таблице ниже.

Таблица 9.25. Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Наименование	Значение на дату оценки	22.09.2020-31.12.2020	01.01.2021-21.09.2021	22.09.2021-31.12.2021	2 год (2022)	3 год (2023)	4 год (2024)	Постпрог. период
Площадь объекта оценки, кв.м		734,20	734,20	734,20	734,20	734,20	734,20	
Арендная ставка за 1 кв. м в год, руб. с учетом НДС	28 080	28 080	28 369	29 124	29 418	30 595	31 819	
Рост арендных ставок в год, %		1,03%	2,66%	1,01%	4,00%	4,00%	4,00%	
Потенциальный валовый доход, руб.		5 690 109	15 059 020	5 923 047	21 598 696	22 462 849	23 361 510	
Недозагрузка, %		100,0%	100,0%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	
Действительный валовый доход, руб.		0	0	5 656 510	20 626 755	21 452 021	22 310 242	
Затраты на ремонтные работы, руб. с учетом НДС		24 161 782	63 380 905	0	0	0	0	
Операционные расходы, руб.		917 920	2 477 924	1 162 694	4 239 824	4 409 457	4 585 864	
Земельный налог		240 791	630 768					
Налог на имущество		476 173	1 320 741					
Страхование		114 785	300 686					
Резерв на замещение		86 171	225 729					
Чистый операционный доход, руб.		-25 079 702	-65 858 829	4 493 816	16 386 931	17 042 564	17 724 378	
Ставка дисконтирования, %	13,85%							
Коэффициент капитализации, %	9,85%							
Стоимость реверсии, руб.								179 942 924
Длительность периода		0,276	0,723	0,277	1	1	1	1
Период дисконтирования		0,138	0,362	0,139	0,776	1,776	2,776	
Дисконтный множитель		0,982	0,954	0,982	0,904	0,794	0,698	0,698

Текущая стоимость денежных потоков, руб.		-24 628 267	-62 829 323	4 412 927	14 813 786	13 531 796	12 371 616	
Текущая стоимость реверсии, руб.								125 600 161
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС								**83 272 696**

Вывод: рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки составляет: **83 272 696 руб.**

10

Согласование результатов

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости объекта оценки. При оценке объекта оценки были применены три подхода: затратный, сравнительный и доходный подходы. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum C_i \times K_i$$

где:

C – итоговая величина рыночной годовой ставки арендной платы, руб.;

C_i – результат оценки в рамках каждого из используемых подходов, руб.;

K_i – весовые коэффициенты каждого из используемых подходов (сумма $\sum K_i = 1$).

Так как каждый из трех подходов имеет свои, четко определенные области применения, определяемые, как правило, уровнем сложности объекта оценки и объемом информации о нем, сочетание различных подходов к оценке позволяет многосторонне и качественно рассчитать стоимость объекта оценки.

Существуют два базовых метода определения весовых коэффициентов: метод математического взвешивания; метод субъективного взвешивания. Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными подходами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества информации, использованной при применении каждого подхода.

Анализ полноты и достоверности исходной информации показал, что исходная информация, использованная для всех подходов, является достоверной. Анализ преимуществ и недостатков каждого из подходов с учетом цели проведения оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 10.1. Согласование результатов расчета рыночной стоимости

Наименование подхода	Описание допущений, внесенных при расчетах, и существующих ограничивающих факторов, влияющих на рыночную стоимость	Вывод	Вес
Затратный подход	Рынок недвижимости города Москвы является активным, экспертом собрано достаточно информации для реализации сравнительного и доходного подходов. Объект недвижимости не относится к недвижимости специального назначения и использования. При итоговом согласовании, стоимость, рассчитанная в рамках затратного подхода, не учитывалась, результат приведен справочно.	Присвоить весовой коэффициент 0,00	0,0
Сравнительный подход	При расчетах в качестве объектов-аналогов приняты наиболее сопоставимые объекты, расположенные в г. Москве. Ко всем объектам-аналогам вводится небольшое количество корректировок. Несмотря на некоторые допущения, достаточно точно отражает рыночную стоимость объекта оценки	Несмотря на некоторые допущения, достаточно точно отражает рыночную стоимость объекта оценки. Присвоить средний весовой коэффициент	0,5
Доходный подход	При расчетах в качестве объектов-аналогов приняты наиболее сопоставимые объекты, расположенные в г. Москве. В качестве основных показателей для расчетов приводятся рыночные показатели для доходоприносящей недвижимости. Данный подход достаточно точно отражает рыночную стоимость для доходоприносящей недвижимости	Учитывая, что существует некоторая погрешность полученных результатов в связи с прогнозированием нормы доходности от объекта, с изменением экономической ситуации на рынке, присвоить средний весовой коэффициент	0,5

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже:

Таблица 10.2. Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Подход	Вес	Значение
Затратный подход	-	Представлен справочно
Сравнительный подход	0,5	83 800 854
Доходный подход	0,5	83 272 696
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб., с учетом НДС		83 536 775
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленно), руб., с учетом НДС		**83 500 000**

*Справочно в соответствии с п. 30 ФСО 7: Диапазон рыночной стоимости составляет: 75 150 000 (Семьдесят пять миллионов сто пятьдесят тысяч) – 91 850 000 (Девяносто один миллион восемьсот пятьдесят тысяч) рублей с учетом НДС.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки, округленно, составляет:

83 500 000 (Восемьдесят три миллиона пятьсот тысяч) рублей с учетом НДС
или
69 583 333 (Шестьдесят девять миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи триста тридцать три) рубля без учета НДС.

Оценщик I категории Е.С. Радченко

Генеральный директор
ООО «Агентство «Русспромоценка» С.В. Васильцов

Перечень использованных при проведении оценки нормативных правовых актов и научно-методической литературы

11.1 Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки

1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права собственности серия 77 АС 819320 от 18.07.2016 г.

2. Копия Технического паспорта на нежилое здание «Административный корпус (Корпус №16)» по состоянию на 04.06.2012 г.

3. Копия Охранного обязательства пользователя объекта культурного наследия (здания, строения, сооружения, помещения) №и422251-2013 от 13.05.2014 г.

4. Копия Письма Департамента культурного наследия города Москвы (Мосгорнаследие) №ДКН-16-13-357/4 от 22.05.2014 г.

5. Копия Акта технического состояния объекта (здания, строения, сооружения, помещения, отнесенного к недвижимому культурному наследию) №ДКИ-6-44-1040/18 от 05.06.2014 г

6. Копия Задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации Федерального значения №ДКН-054801-000017/18 от 27.03.2018 г.

7. Копия Предписания о проведении работ по сохранению объекта культурного наследия №ПР-АТС-395/2018 от 27.08.2018 г.

8. Копия распоряжения об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения (ансамбля) «Усадьба» №246 от 16.04.2020 г.

9. Копия научно-проектной документации «Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба, XVIII-XIX вв. – Флигель, 1902 г., арх. Микини П.К.», расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Басманная Стар., ул., дом 19, стр. 16 по состоянию на 06.05.2020 г.

10.Копия Договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации №Д-22/443-3 от 30.04.2013 г. с Приложениями №1, №2, №3 и Дополнительным соглашением от 24.11.2016 г.

11. Справка о балансовой стоимости б/н по состоянию на 22.09.2020 г.

11.2 Перечень нормативных актов

1. Гражданский Кодекс РФ (Часть 1 №51-ФЗ от 30 ноября 1994 г., Часть 2 №14-ФЗ от 26 января 1996 г. (действующая редакция)).

2. Земельный Кодекс РФ №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. (действующая редакция).

3. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256 (действующая редакция).

5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255 (действующая редакция).

6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254 (действующая редакция).

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

8. «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости, отнесенных в установленном порядке к объектам культурного наследия», одобренные к применению Советом по оценочной деятельности от 23.06.2015 г.

9. Закон города Москвы об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры №26 от 14.07.2000 г. (действующая редакция).

10.Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации. Принят Государственной Думой 24 мая 2002 года, одобрен Советом Федерации 14 июня 2002 года (с изменениями на 3 августа 2018 г.).

11.3 Перечень методической литературы

1. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.

2. Справочник «Объекты культурного наследия. Укрупненные показатели стоимости реставрационно-восстановительных работ. В уровне цен на 01.01.2015 г., для условий выполнения работ в Московской области. Серия «Справочник оценщика». – М.; ООО «Ко-Инвест» , 2015. – 160 с.

3. СРД №26, май 2020. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, НЦПО, Москва, 2020 г.

4. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., М.: Нижний Новгород, 2020 г.

11.4 Другие источники

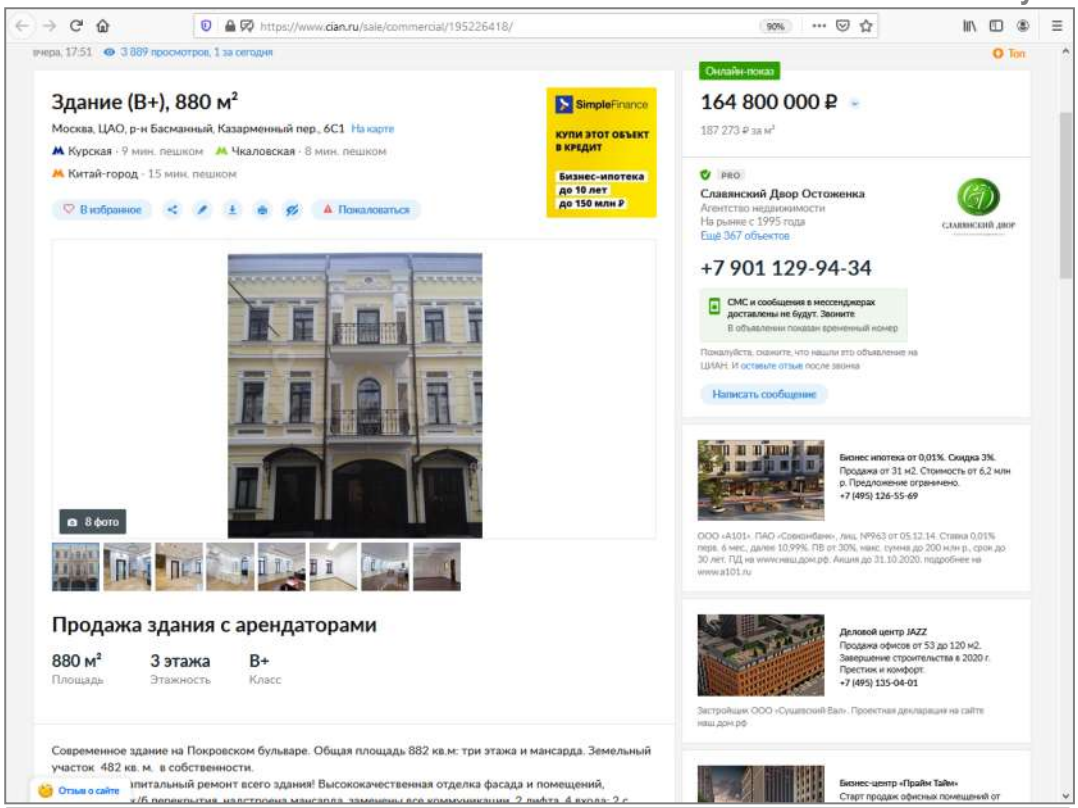
1. Информация Центрального Банка РФ, www.cbr.ru.
2. Информация сети Internet.

Примечания: Информация сети Internet подробно указана по тексту.

11.5 Принт-скрины объявлений, используемых в разделе 7.6 «Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений»

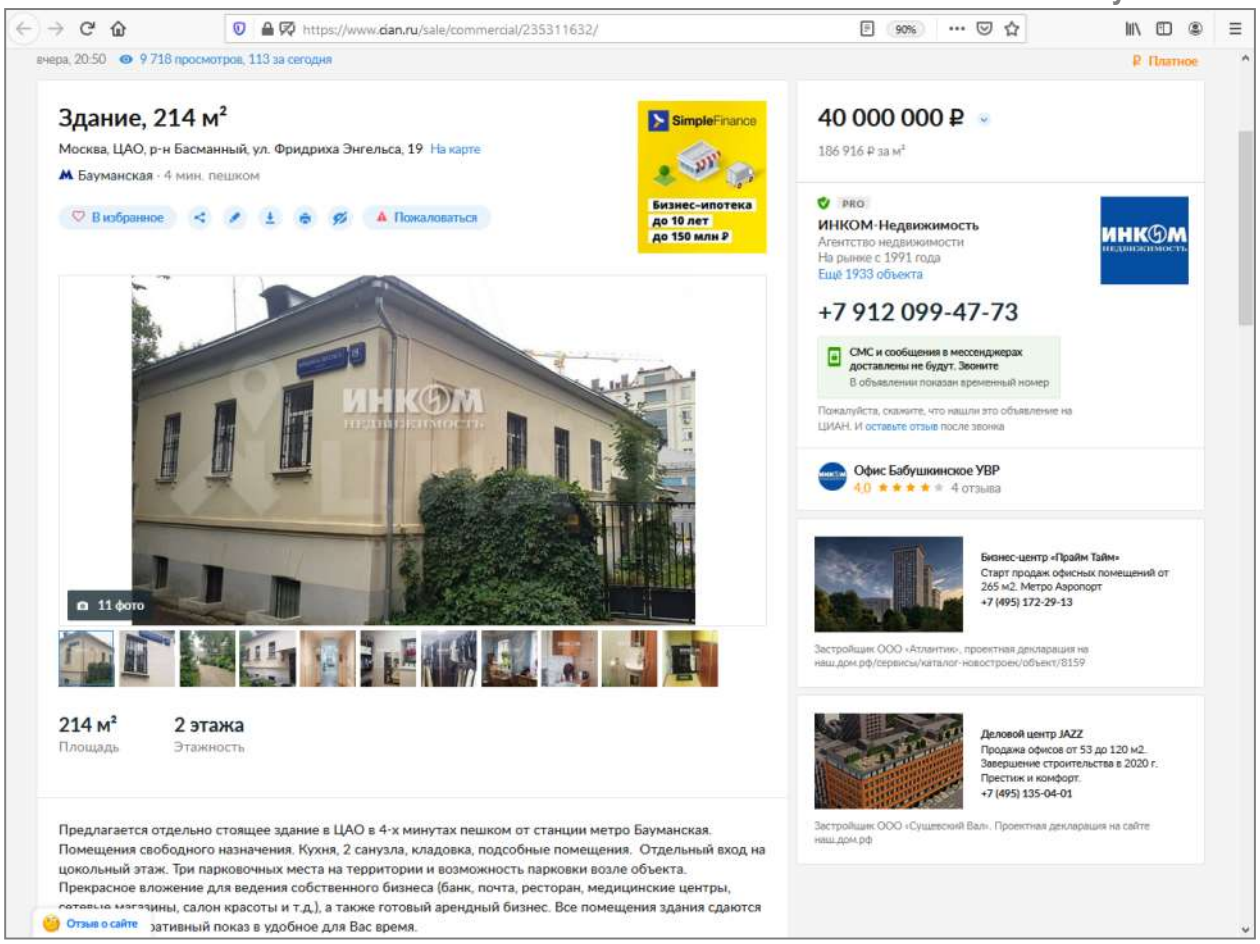
Предложения по продаже офисных особняков

Рисунок 11.1[100].



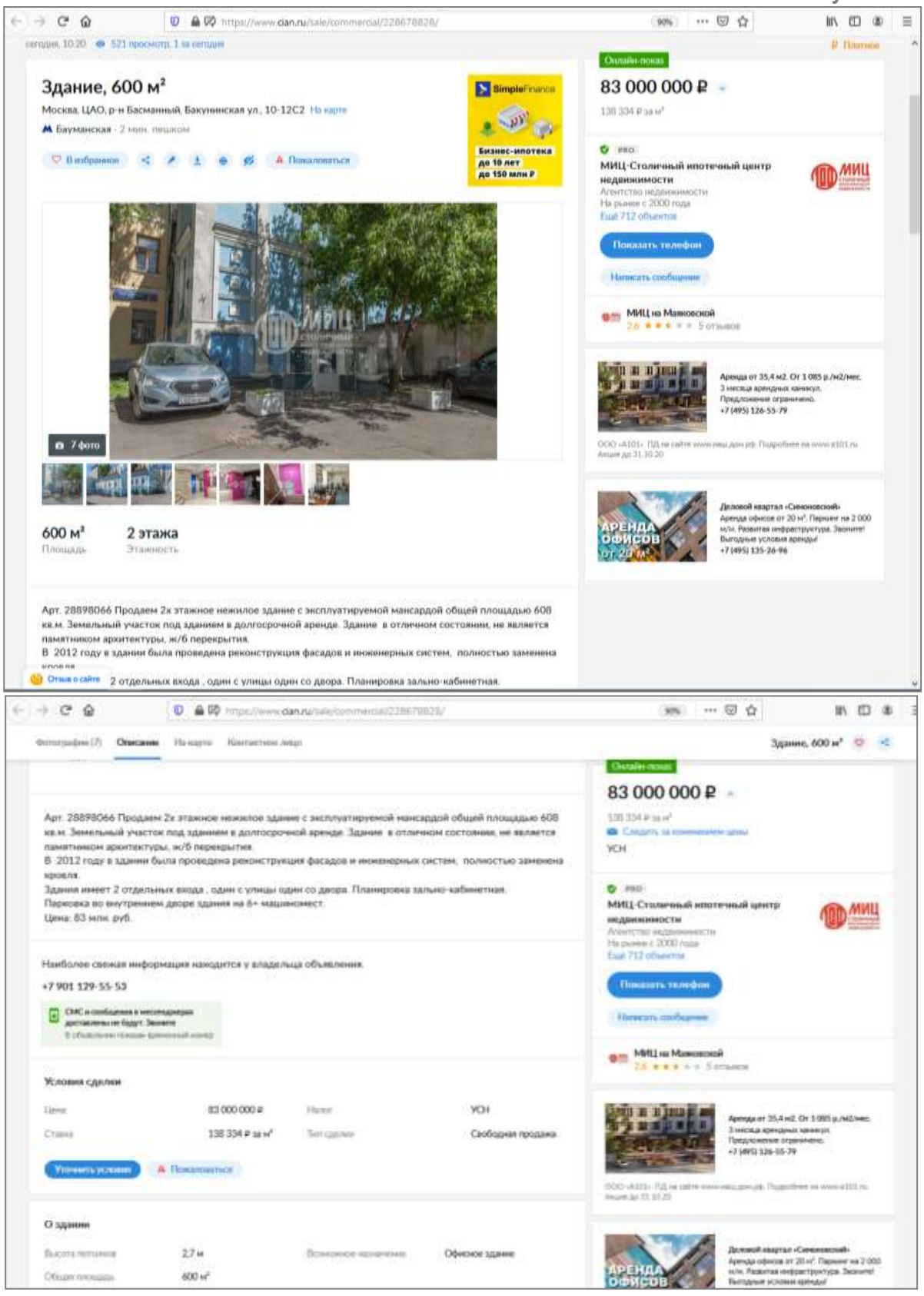
[100] Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/195226418/

Рисунок 11.2[101].



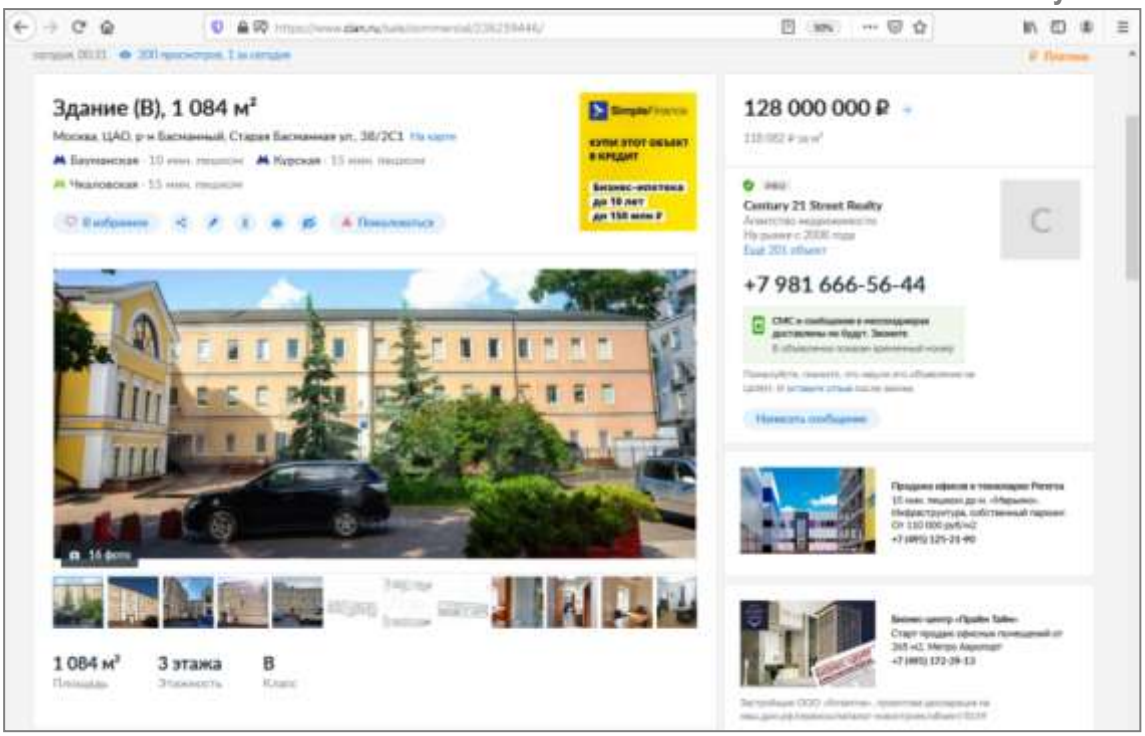
[101] Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/235311632/

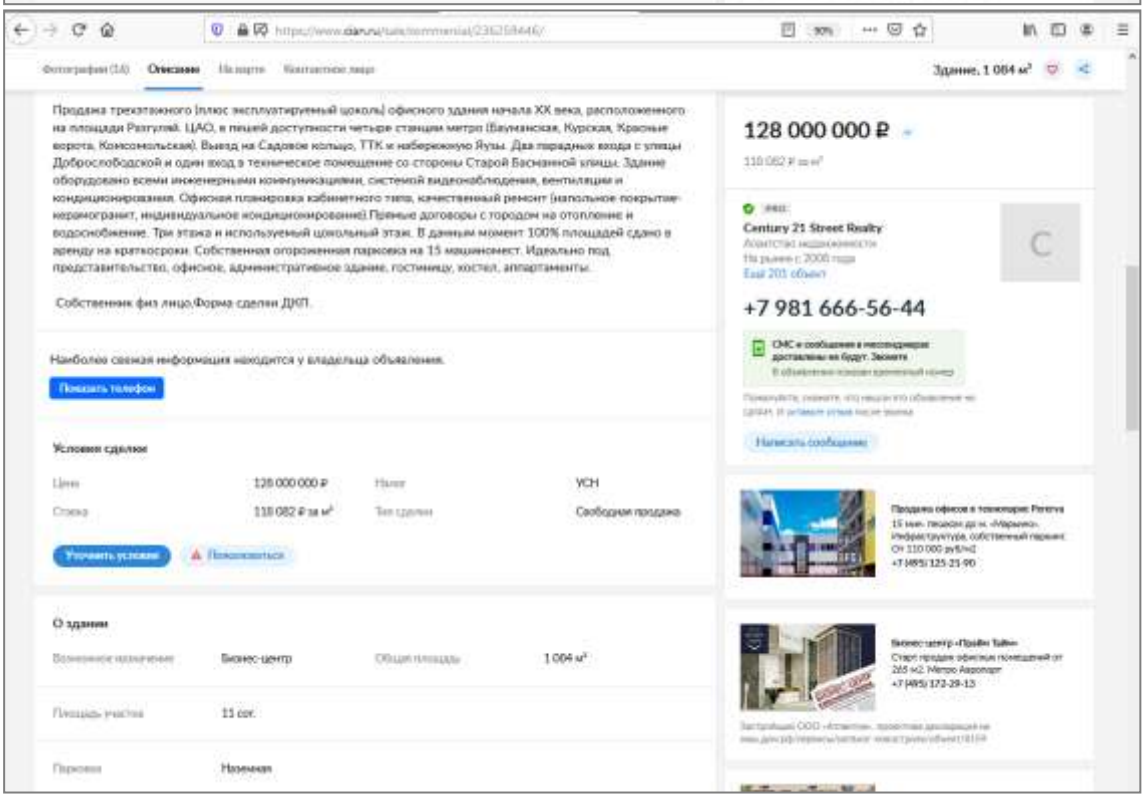
Рисунок 11.3[102].



[102] Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/228678828/

Рисунок 11.4[103].

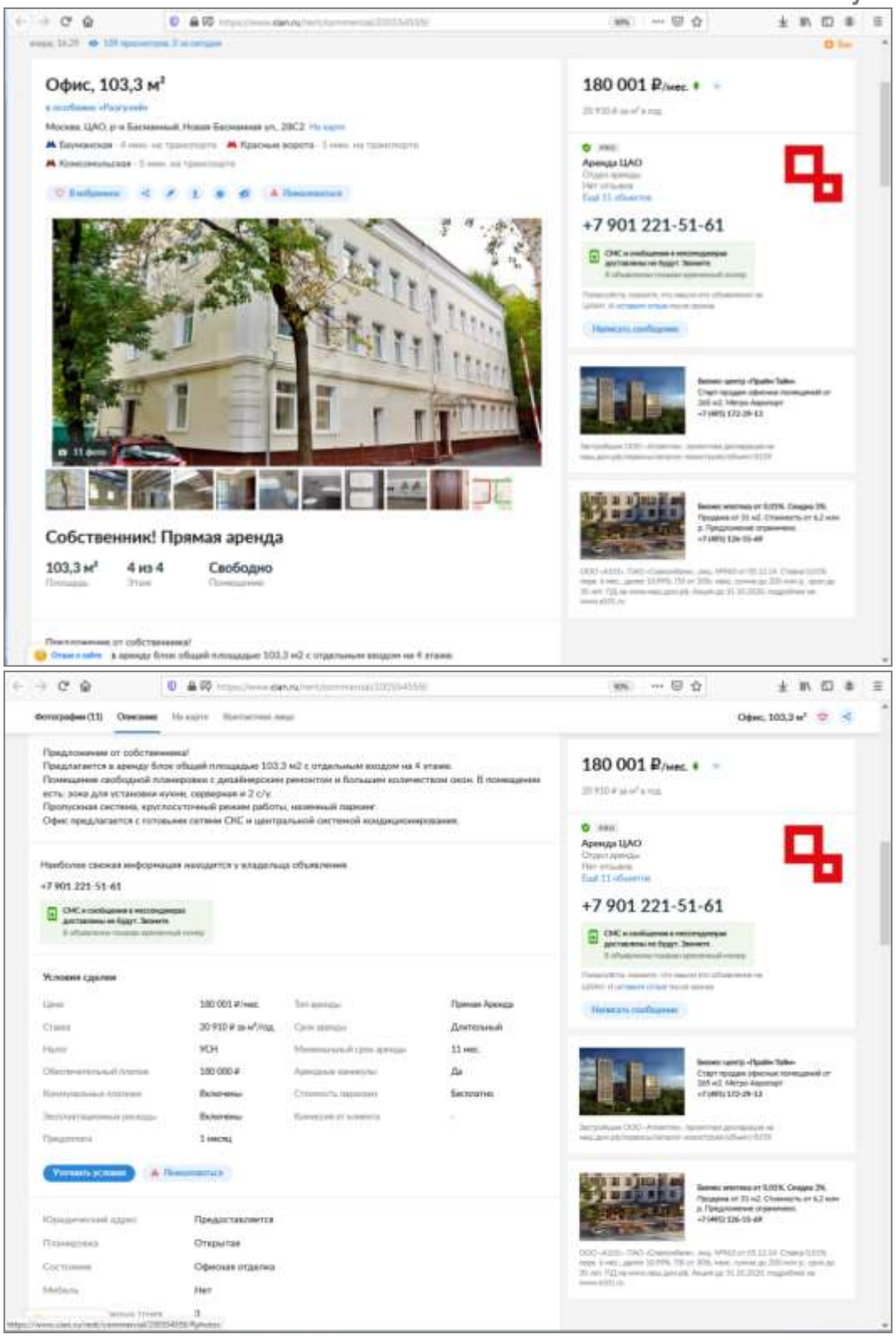




[103] Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/236259446//

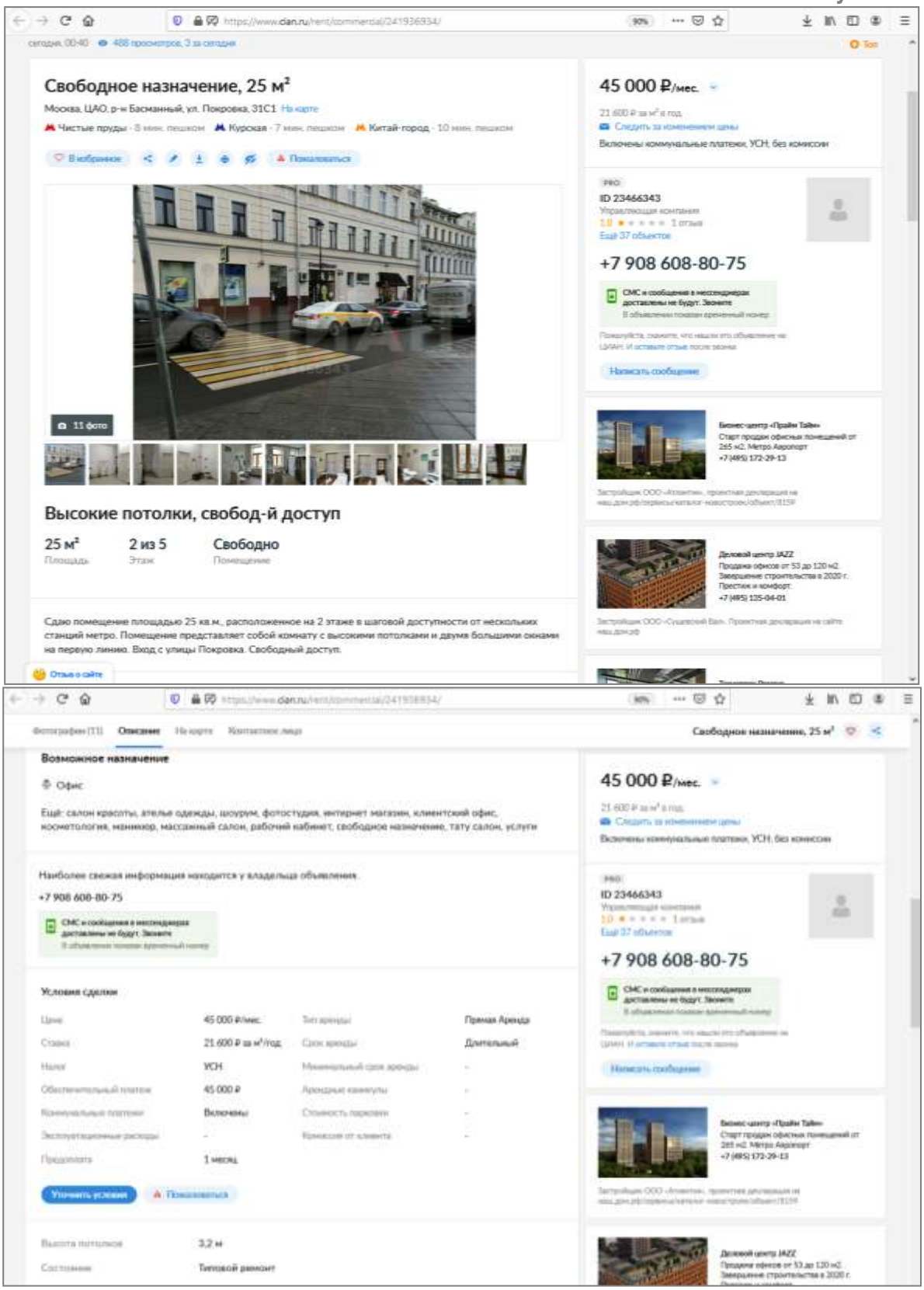
Предложения по аренде помещений в офисных особняках

Рисунок 11.5[104].



104 Источник информации: https://www.cian.ru/rent/commercial/200554559/

Рисунок 11.6[105].



105 Источник информации: https://www.cian.ru/rent/commercial/241936934/

Приложение

12.1. ПРИЛОЖЕНИЕ №1 Копии документов Оценщика

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

28.05.2013 (Дата) № 2942-13 (Номер свидетельства)

Настоящим подтверждается, что

Радченко Елена Сергеевна
(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 4612 № 856320 выдан ТП № 3 МЕЖРАЙОННОГО УФМС РОССИИ В ГОРОДСКОМ ПОСЕЛЕНИИ РАМЕНСКОЕ 28.07.2012
(данные документа, удостоверяющие личность)

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Государственный университет управления" диплом о профессиональной подготовке ВСГ 4668526 от 25.06.2010
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1970 от «28.05.2013» года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО (Должность уполномоченного лица) Е.В. Петровская (Ф.И.О.)

Москва

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011817-1 «10» мая 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

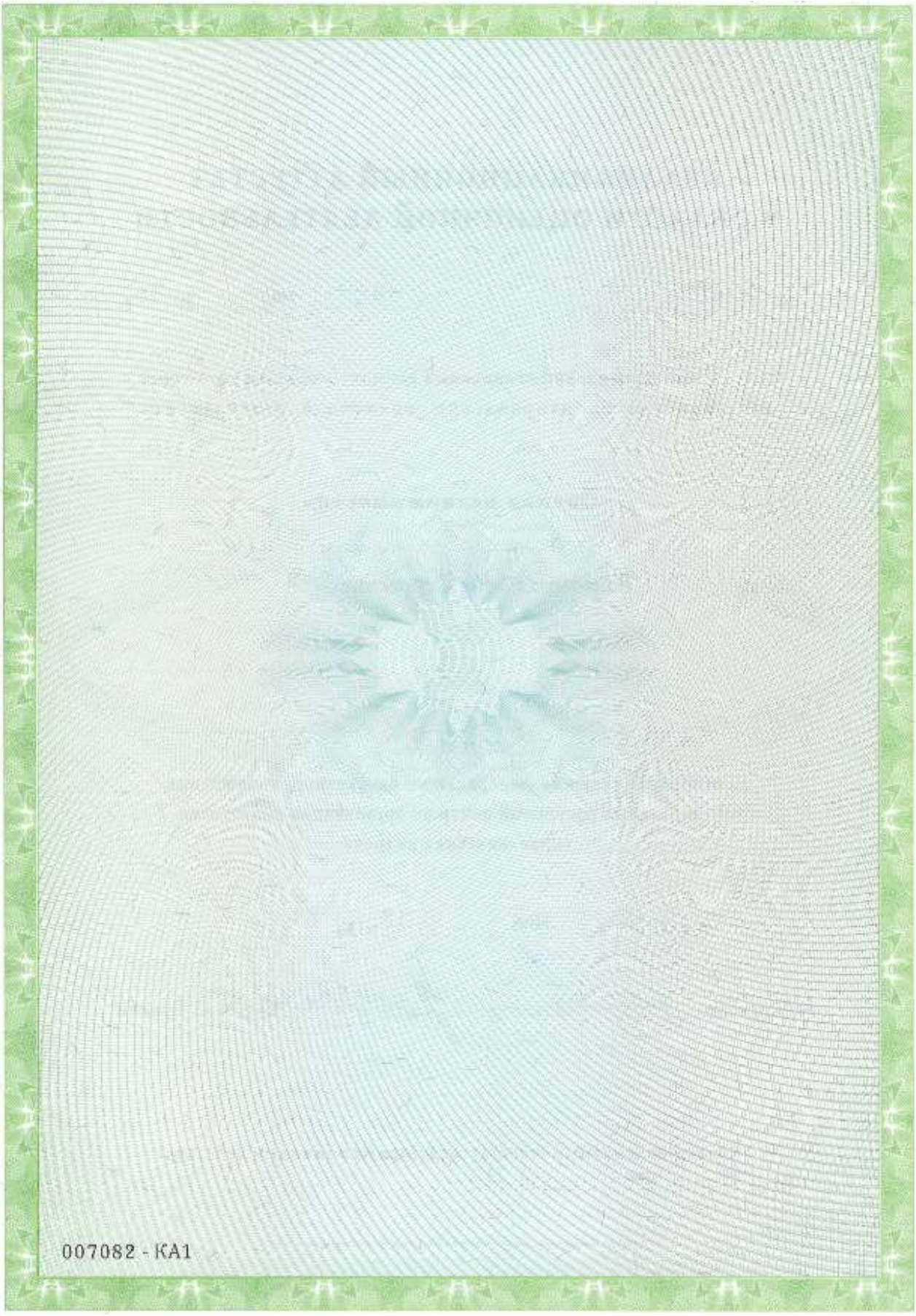
выдан Радченко Елене Сергеевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «10» мая 2018 г. № 63

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «10» мая 2021 г.


007082 - КА1

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 | +7 (495) 987-18-38 | info@absolutins.ru | www.absolutins.ru | ИНН 7728178835 | КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-005008/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005008/20 от 26.02.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Радченко Елена Сергеевна***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***г. Москва, ул. Шипиловская, д. 62/1, кв. 398***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***500 000 (Пятьсот тысяч) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***500 000 (Пятьсот тысяч) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом* *Последствия неуплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право:* *расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «23» марта 2020 г. по «22» марта 2021 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

_____ *(Поталова Е.Ю.)*
М.П.
«26» февраля 2020г.

Страхователь:
Радченко Елена Сергеевна

_____ *(Радченко Е.С.)*
«26» февраля 2020г.

Русспромоценка

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-004212/19

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-004212/19 от 04.12.2019 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	*Общество с ограниченной ответственностью «Агентство «Русспромоценка»*
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	*129366, г. Москва, проспект Мира, д. 176, этаж 4, пом. I, комн. № 42*
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	*500 005 000 (Пятьсот миллионов пять тысяч) рублей*
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	*с «01» января 2020 г. по «31» декабря 2021 г.*
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Первый Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.

(подпись) М.П.
(Кривошеев В.А.)
«04» декабря 2019г.

КОПИЯ ВЕРНА

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.

Страхователь:
Общество с ограниченной ответственностью «Агентство «Русспромоценка»
Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П.
(Васильцов С.В.)
«04» декабря 2019г.

12.2 ПРИЛОЖЕНИЕ №2 Копии документов Заказчика

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО МОСКВЕ)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Москва

Дата выдачи: 18.07.2016

Документы-основания: • Распоряжение от 31.12.2015 №1572, выдавший орган: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве

• Передаточный акт от 31.12.2015 подлежащего приватизации имущественного комплекса федерального государственного унитарного предприятия "Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга"

Субъект (субъекты) права: Акционерное общество "Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга", ИНН: 9701039940, ОГРН: 1167746458648

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 77:01:0003009:2809

Объект права: Здание, назначение: нежилое, площадь 734,2 кв.м., количество этажей: 2, а также подземных: 1 , адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, г.Москва, ул.Басманная Старая, д.19, стр.16.

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" июля 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/012-77/012/008/2016-1019/3

Государственный регистратор _____ Герасимова Н. А.

(подпись, м.п.)

77-77/012-77/012/008/2016-1019/3

77 AC 819320

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ –
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
Московский городской филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **нежилое здание**

«Административный корпус (Корпус №16)»
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Центральный административный округ	
Муниципальное образование	**тип**	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Басманное
Населенный пункт	**тип**	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	**тип**	улица
	наименование	Старая Басманная
Номер дома	19	
Номер корпуса		
Номер строения	16	
Литера	16	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	45:286:002:000047380
Реестровый номер	240707:002:000047380
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на ***«04» июня 2012 г.***

Проверка подлинности:
http://rti77.ru

Руководитель _____ МП **С.Н. Литвинова**
(Ф.И.О.)

ГОСТ Р ИСО 9001-2001
(ISO 9001:2000)

Содержание

Общие сведения 2
Состав объекта 3
Сведения о правообладателях объекта 4
Экспликация площади земельного участка, кв. м. 4
Ситуационный план объекта недвижимого имущества 5
Инвентарная карточка на здание 6
Поэтажные планы здания 9
Экспликация к поэтажным планам здания 13
Отметки об обследованиях 15

Общие сведения

Основные:

Основная характеристика: Общая площадь — 734,2 (значение) кв.м. (единица измерения)

Дополнительные:

Предыдущие учетные номера:
кадастровый
условный
инвентарный

Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект

Назначение: нежилое здание

Этажность:
количество этажей: 2
количество подземных этажей: 1

Дополнительные характеристики:
материал наружных ограждающих конструкций: кирпич
год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): 1917

Примечание:

163

Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование	Год ввода в эксплуа-тацию	Параметр		Площадь застрой-ки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г., руб.		Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость, руб.
			единица измерения	коли-чество		восстано-вительная стоимость, руб.	действи-тельная стоимость, руб.		
16	Административный корпус (Корпус №16)	1917	Объем, куб. м	4379	258,7	197799	98900		

164

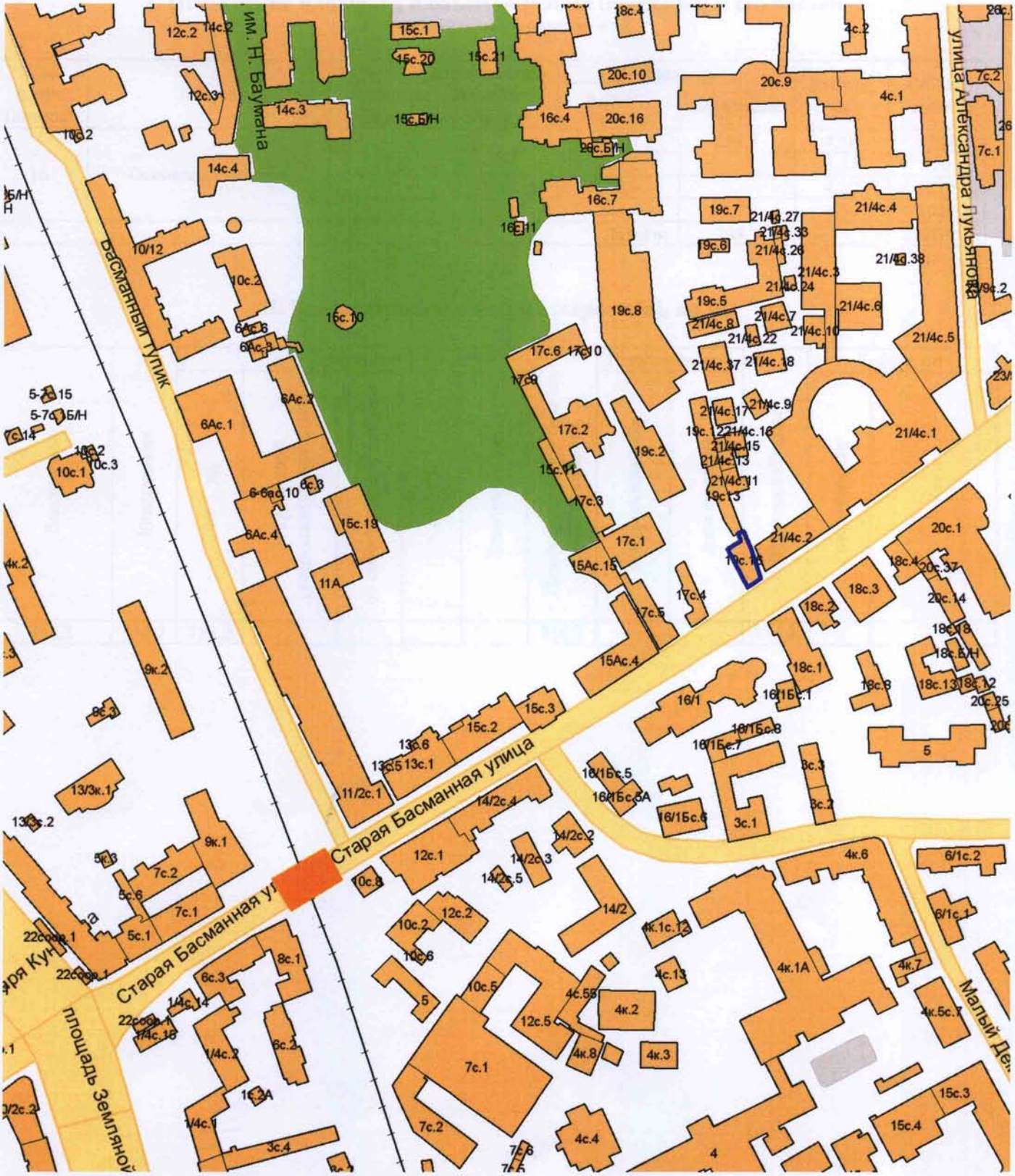
Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Субъект права	Правоустанавливающие документы, правоподтверждающие документы	Доля
«04» июня 2012 г.	Российская Федерация	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 438770 от 01 августа 2011 г.	единица

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

Площадь участка							Другая
по документам	фактическая	по фактическому использованию					
		застроенная		незастроенная			
		здания (строения)	сооружения	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды	
		258,7					

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:3000

- Здание

Инвентарная карточка на здание

I. Исчисление площадей и объемов здания (строения) и его частей

подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.

№ на плане (литера)	Состав	Формула для подсчета площади (объема) по наружному обмеру	Площадь, кв.м.		Высота, м	Объем, куб.м.
			в расчет объема	застройки		
16	Основное строение		258,7	258,7	4,50	1164
			257,2		3,54	910
			270,9		4,50	1219
			241,4		4,50	1086
			Итого:	**258,7**		**4379**

II. Благоустройство здания (строения), кв.м.

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГБ	Электрическое		централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые
734,2	734,2	734,2					734,2			734,2		

III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

Литера *16* Год постройки *1917* Число этажей *2*
Группа капитальности *II* Вид внутренней отделки *простая*

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр.7 х гр.8 / 100	Тек. изм. Износ, %	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент		бутовый ленточный	неудовлетворительное	4	1	4	50	2		
2	Стены и перегородки	Стены	кирпич	неудовлетворительное	35	1	35	50	17,5		
		Перегородки	кирпич, дерево	неудовлетворительное							
3	Перекрытия		бетонные, деревянные	неудовлетворительное	24	1	24	50	12		
4	Крыша		стальная, рулонная	неудовлетворительное	2	1	2	50	1		
5	Полы		бетон, паркет, линолеум	неудовлетворительное	6	1	6	50	3		
6	Проемы дверные	Дверные блоки	деревянные, металлические	неудовлетворительное	7	1	7	50	3,5		
		Оконные блоки	деревянные, с двойным остеклением	неудовлетворительное							
7	Отделка внутренняя		побелка, окраска, плитка	неудовлетворительное	8	1	8	50	4		
8	Сан. и эл. устройства	Отопление	есть	неудовлетворительное	11	1	11	50	5,5		
		Водопровод	есть	неудовлетворительное							
		Канализация	есть	неудовлетворительное							
		Горячее водоснабжение	есть	неудовлетворительное							
		Электроснабжение	есть	неудовлетворительное							
		Радио	есть	неудовлетворительное							
		Телефон	есть	неудовлетворительное							
		Вентиляция	есть	неудовлетворительное							
9	Прочие работы		отмостка	неудовлетворительное	3	1	3	50	1,5		
				Итого	100		100		50		

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{\% износа (гр.9) х 100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 50\%$

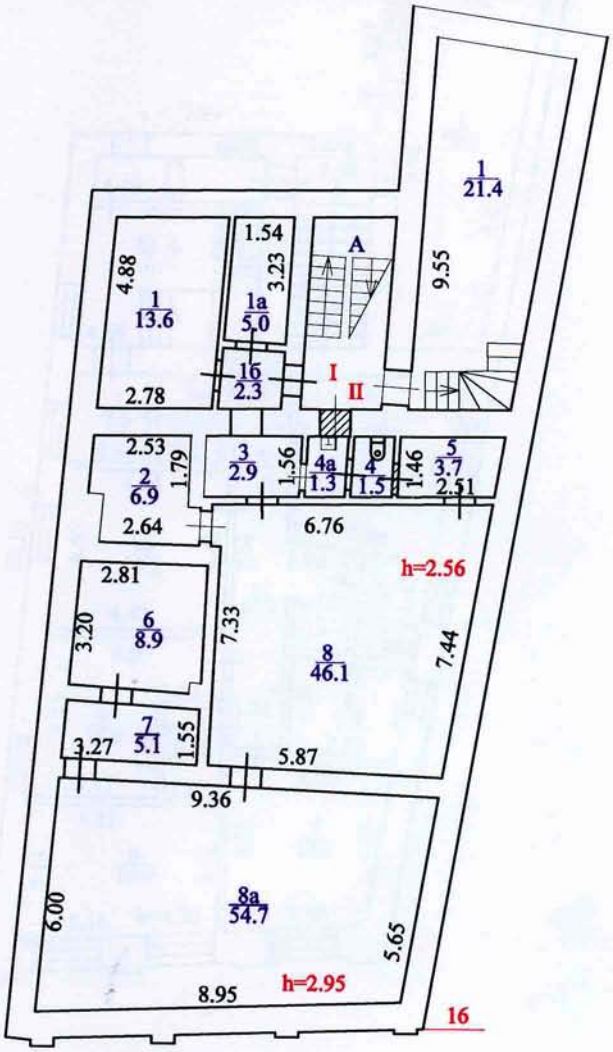
IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой

V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

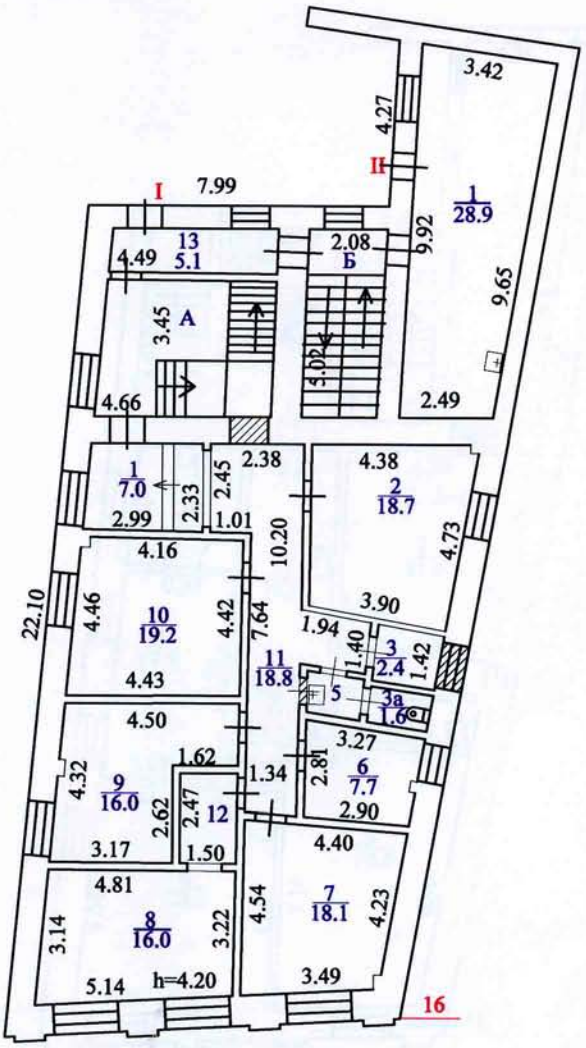
Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем -куб.м; площ. -кв.м.	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.
						перевод в цены 1991г										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
16	Основное строение	4	50а	куб. м	23,9	1,89						45,17	4379	197799	50	98900
													Итого:	**197799**		**98900**

Подвал



Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 1	Поэтажный план здания по адресу (местоположению): г. Москва, Старая Басманная ул., д. 19, стр.16		Масштаб 1:200
Листов 4			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
04.06.2012	Выполнил	Ернова С.В.	
04.06.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

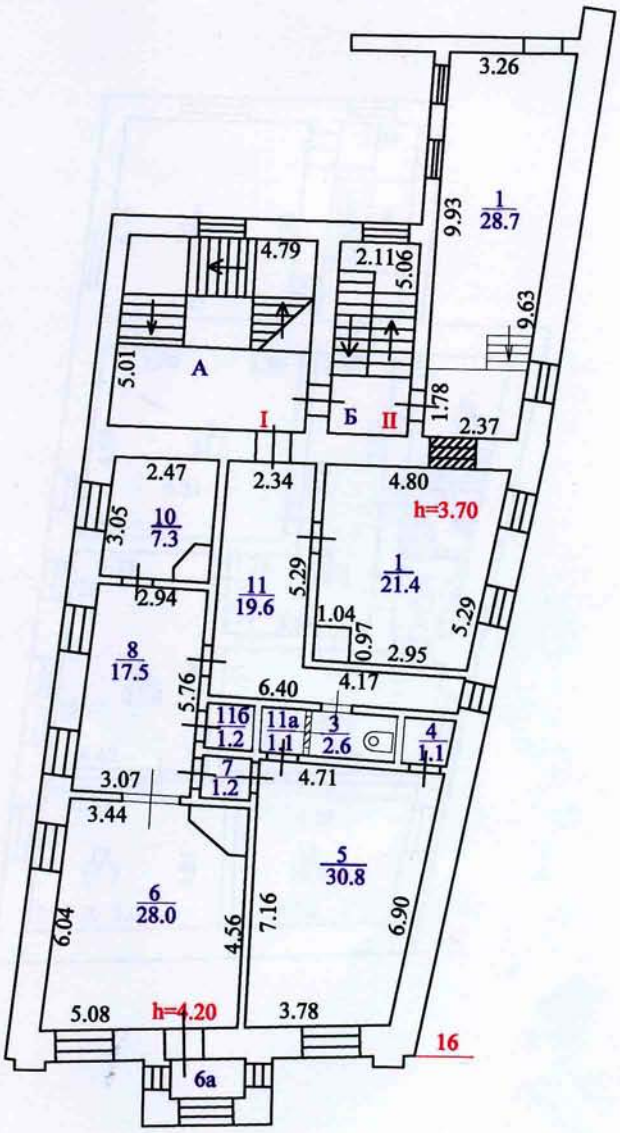
1этаж





Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 2	Поэтажный план здания по адресу (местоположению): г. Москва, Старая Басманная ул., д. 19, стр.16		Масштаб 1:200
Листов 4			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
04.06.2012	Выполнил	Ернова С.В.	
04.06.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

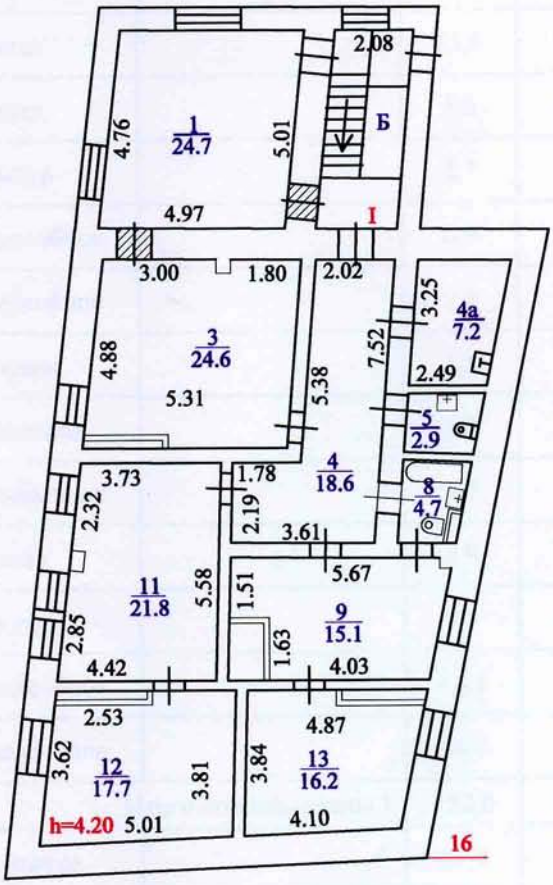
2 этаж





Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 3	Поэтажный план здания по адресу (местоположению): г. Москва, Старая Басманная ул., д. 19, стр.16		Масштаб 1:200
Листов 4			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
04.06.2012	Выполнил	Ернова С.В.	
04.06.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

мансарда





Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 4	Поэтажный план здания по адресу (местоположению): г. Москва, Старая Басманная ул., д. 19, стр.16		Масштаб 1:200
Листов 4			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
04.06.2012	Выполнил	Ернова С.В.	
04.06.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

Экспликация к поэтажным планам здания

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
16	Подвал	I	1	склад		13,6	13,6		2,56	
16	Подвал	I	1а	склад		5,0	5,0		2,56	
16	Подвал	I	1б	тамбур		2,3		2,3	2,56	
16	Подвал	I	2	пом. подсобное		6,9		6,9	2,56	
16	Подвал	I	3	пом. подсобное		2,9		2,9	2,56	
16	Подвал	I	4	уборная		1,5		1,5	2,56	
16	Подвал	I	4а	умывальная		1,3		1,3	2,56	
16	Подвал	I	5	пом. подсобное		3,7		3,7	2,56	
16	Подвал	I	6	склад		8,9	8,9		2,56	
16	Подвал	I	7	склад		5,1	5,1		2,56	
16	Подвал	I	8	пом. подсобное		46,1		46,1	2,56	
16	Подвал	I	8а	пом. подсобное		54,7		54,7	2,95	
Итого по помещению I:						152,0	32,6	119,4		
16	Подвал	II	1	венткамера		21,4	21,4		2,11	
Итого по помещению II:						21,4	21,4			
16	Подвал		А	лестница		8,7		8,7	2,56	
Итого по этажу Подвал:						182,1	54,0	128,1		
16	1	I	1	коридор		7,0		7,0	4,02	
16	1	I	2	кабинет		18,7	18,7		4,02	
16	1	I	3	пом. подсобное		2,4		2,4	4,02	
16	1	I	3а	уборная		1,6		1,6	4,02	
16	1	I	5	умывальная		1,0		1,0	4,02	
16	1	I	6	кабинет		7,7	7,7		4,02	
16	1	I	7	кабинет		18,1	18,1		4,02	
16	1	I	8	кабинет		16,0	16,0		4,02	
16	1	I	9	кабинет		16,0	16,0		4,02	
16	1	I	10	кабинет		19,2	19,2		4,02	
16	1	I	11	коридор		18,8		18,8	4,02	
16	1	I	12	тамбур		3,7		3,7	4,02	
16	1	I	13	коридор		5,1		5,1	4,02	
Итого по помещению I:						135,3	95,7	39,6		

16	1	II	1	кухня		28,9		28,9	3,39	
Итого по помещению II:						28,9		28,9		
16	1		А	лестница		16,1		16,1	4,02	
16	1		Б	лестница		10,4		10,4	4,02	
Итого по этажу 1:						190,7	95,7	95,0		
16	2	I	1	кабинет		21,4	21,4		3,70	
16	2	I	3	пом.подсобное		2,6		2,6	3,70	
16	2	I	4	пом.подсобное		1,1		1,1	3,70	
16	2	I	5	кабинет		30,8	30,8		3,49	
16	2	I	6	кабинет		28,0	28,0		3,70	
16	2	I	6а	эркер		1,6		1,6	3,70	
16	2	I	7	коридор		1,2		1,2	3,70	
16	2	I	8	кабинет		17,5	17,5		3,70	
16	2	I	10	кабинет		7,3	7,3		3,70	
16	2	I	11	коридор		19,6		19,6	3,70	
16	2	I	11а	пом.подсобное		1,1		1,1	3,70	
16	2	I	11б	пом.подсобное		1,2		1,2	3,70	
Итого по помещению I:						133,4	105,0	28,4		
16	2	II	1	кабинет		28,7	28,7		3,70	
Итого по помещению II:						28,7	28,7			
16	2		А	лестница		24,6		24,6	3,70	
16	2		Б	лестница		10,7		10,7	3,70	
Итого по этажу 2:						197,4	133,7	63,7		
16	манс арда	I	1	кабинет		24,7	24,7		2,75	
16	манс арда	I	3	кабинет		24,6	24,6		2,75	
16	манс арда	I	4	коридор		18,6		18,6	2,75	
16	манс арда	I	4а	кабинет		7,2	7,2		2,75	
16	манс арда	I	5	уборная		2,9		2,9	2,75	
16	манс арда	I	8	уборная		4,7		4,7	2,75	
16	манс арда	I	9	кабинет		15,1	15,1		2,75	
16	манс арда	I	11	кабинет		21,8	21,8		2,75	
16	манс арда	I	12	кабинет		17,7	17,7		2,75	
16	манс арда	I	13	кабинет		16,2	16,2		2,75	
Итого по помещению I:						153,5	127,3	26,2		
16	манс арда		Б	лестница		10,5		10,5	2,75	
Итого по этажу мансарда:						164,0	127,3	36,7		
Итого по зданию:						734,2	410,7	323,5		

Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
04.06.2012	Ернова С. В.		Петрова Г. А.	

Прошнуровано, пронумеровано, скреплено печатью

15 (пятнадцать) лист(ов)

Исполнитель _____ _____
подпись ФИО

Дата 30.12.2022

ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ)

от 13 мая 2014 г. № *и 422251-2013*

Федеральное государственное унитарное предприятие "Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И.Берга" (ФГУП "ЦНИРТИ им. академика А.И.Берга")

<указать наименование физического или юридического лица>

в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>

генерального директора Лобанова Бориса Семеновича

действующ ***его*** на основании <указать вид документа> ***Устава***

именуем ***ое*** далее «**Пользователь**», с одной стороны, и Департамент культурного наследия города Москвы, в лице <указать должность, Фамилию, Имя, Отчество>

заместителя руководителя – главного инспектора в области государственной охраны объектов культурного наследия города Москвы Мирзояна Сергея Михайловича

действующего на основании доверенности от 30 декабря 2013 № и 16-37-442/3, именуемый в дальнейшем "**Мосгорнаследие**", с другой стороны, заключили настоящее Охранное обязательство (далее – Обязательство) в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ" (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. На основании <указать вид, дату и номер документа на право пользования Объектом>

Распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 8 мая 2009 г. № 634;

Свидетельства о государственной регистрации права от 3 ноября 2011 г.

о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) сделана запись <указать вид, дату и номер записи в ЕГРП>

о праве хозяйственного ведения от 3 ноября 2011 г. № 77-77-12/040/2011-161

Пользователь принимает на себя обязательства по обеспечению сохранности Объекта культурного наследия (далее – Объект) <указать охранный статус и наименование Объекта>

федерального значения "Усадьба, XVIII-XIX вв. – Флигель, 1902 г., арх. Микини П.К." (Указ Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 г. № 176)

расположенного по адресу:

г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16 (общей площадью 734,2 кв.м)

для использования его в целях < указать вид разрешенного функционального использования Объекта>

реализации уставной деятельности

1.2. Технические характеристики и другие индивидуально-определенные признаки Объек указаны в документах БТИ, являющихся неотъемлемой частью настоящего Обязательства.

1.3. Сведения о предмете охраны Объекта, его техническое состояние, порядок и сро проведения реставрационных, ремонтных и иных работ по его сохранению, а также ин обеспечивающие сохранность Объекта требования отражаются в двустороннем Акте техническ состояния Объекта, являющимся неотъемлемой частью настоящего Обязательства.

1.4. В соответствии со ст. 209, 210 Гражданского кодекса РФ, ст. 48 Федерального зак № 73-ФЗ Собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжен принадлежащим ему Объектом, а также обязанность нести бремя содержания Объекта.

Настоящее Обязательство является ограничением (обременением) права собственности пользования на Объект, в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ и подлеж государственной регистрации в установленном порядке. Все расходы по государственн регистрации настоящего Обязательства несет Пользователь.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯ

Пользователь обязан:

2.1. Соблюдать требования действующего законодательства в области сохранения использования объектов культурного наследия, не допускать повреждения, разрушен уничтожения, изменения облика и интерьера Объекта в соответствии с особенностями данн Объекта, нарушения установленного порядка его использования.

В случае повреждения, аварии или наступлении иного обстоятельства, причинивш ущерб объекту культурного наследия, Пользователь обязан незамедлительно (не позднее сут известить об этом Мосгорнаследие и своевременно принять соответствующие меры про дальнейшего повреждения объекта культурного наследия и по приведению его в надлежа состояние.

2.2. Содержать в благоустроенном состоянии территорию Объекта в пределах гра отведенного земельного участка, на котором расположен объект культурного наследия, допускать использование территории под новое строительство и хозяйственные нужды, а та под иные цели, не соответствующие целевому назначению отведенного земельного участка.

Не проводить земляные работы в границах отведенного земельного участка, на кото расположен объект культурного наследия, без специального разрешения Мосгорнаследия.

2.3. По согласованию с Мосгорнаследием, в случае отсутствия, обеспечить изготовлени установку на объекте информационной надписи и обозначения (информационной доски), типовым утвержденным образцам, содержащей информацию об объекте культурного наследи обеспечить ее надлежащее содержание, за исключением случаев, предусмотренных пунктом настоящего обязательства.

2.4. Не устанавливать вывески и средства наружной рекламы на Объекте и в преде территории расположения объекта культурного наследия без согласования с Мосгорнаследи После демонтажа вывесок и других рекламных конструкций Пользователь обя незамедлительно привести место размещения рекламы (вывески) в надлежащее состояние.

2.5. Не производить перепланировок и переустройства Объекта как снаружи, так и вну его, а также пристроек к Объекту, которые не предусмотрены проектной документаци согласованной в установленном порядке.

В случае обнаружения Мосгорнаследием самовольных пристроек или переделок Объект также самовольных построек и самовольно установленных вывесок и рекламных конструк искажающих первоначальный вид объекта культурного наследия, таковые должны б немедленно ликвидированы, а Объект приведен в прежний вид за счет Пользователя в с определяемый односторонним предписанием Мосгорнаследия, исполнение которого явля обязательным для Пользователя.

2.6. Содержать Объект и все связанное с ним имущество в надлежащем санитар противопожарном и техническом состоянии и нести все расходы, связанные с этим.

Самостоятельно и за свой счет принимать все необходимые меры для обеспе функционирования всех инженерных систем Объекта.

2.7. Выполнять за счет собственных средств силами специализированных лицензированных организаций научно-исследовательские, проектные, ремонтно-реставрационные, консервационные, противоаварийные и иные работы по сохранению Объекта, определяемые Актом технического состояния в указанные в нем сроки. Указанные и иные работы по сохранению Объекта проводятся в соответствии с заданиями и разрешениями Мосгорнаследия, выдаваемыми по обращению Пользователя.

2.8. При наличии нескольких пользователей или собственников объекта культурного наследия, принимать долевое участие в работах по сохранению и обеспечению эксплуатации объекта культурного наследия, изготовлении и установке на объекте информационной надписи и обозначения (информационной доски), содержащей информацию об объекте культурного наследия, и обеспечении ее надлежащего содержания, страховании объекта.

2.9. Нести полную ответственность за сохранность Объекта, в том числе при передаче его в установленном порядке в залог, аренду (субаренду), безвозмездное пользование, доверительное управление и т.д. Перезаключение Пользователем настоящего Обязательства с иными пользователями не допускается.

2.10. Допускать в рабочее время по предварительному согласованию с Пользователем представителей Мосгорнаследия и Минкультуры России для контроля за исполнением условий настоящего Обязательства или научного обследования объекта культурного наследия, а также допускать представителей органов исполнительной власти и административных органов с целью проверки документации и контроля использования помещений.

2.11. Письменно уведомлять Мосгорнаследие о всех изменениях, внесенных в техническую документацию Объекта и связанного с ним земельного участка, а также об изменениях права пользования Объектом, почтового и юридического адреса, организационно-правовой формы, наименования и иных реквизитов Пользователя с предоставлением соответствующих документов для внесения изменений в настоящее Обязательство.

2.12. Выполнять предписания Мосгорнаследия в указанные в них сроки.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ МОСГОРНАСЛЕДИИЯ

Мосгорнаследие:

3.1. Оказывает Пользователю научно-методическую и консультационную помощь, связанную с обеспечением режима содержания Объекта и проведения работ по его сохранению.

3.2. Проводит осмотр Объекта не реже одного раза в два года и вносит изменения по составу, объему проводимых работ и сроках их проведения в Акт технического состояния Объекта, являющийся неотъемлемой частью настоящего Обязательства.

3.3. В установленном порядке рассматривает предоставленную Пользователем научно-исследовательскую, научно-проектную и иную документацию на проведение работ по сохранению Объекта и других работ на Объекте и его территории.

4. САНКЦИИ

4.1. В случае выявления Мосгорнаследием по результатам проверки нарушения Пользователем какого-либо обязательства, предусмотренного разделом 2 настоящего Обязательства, Пользователь уплачивает штраф в размере 200 000 (двести тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

Сумма штрафа оплачивается на основании уведомления Мосгорнаследия и вносится Пользователем в бюджет города Москвы по соответствующим кодам бюджетной классификации в установленном порядке.

4.2. В случае, если Пользователь Объекта нарушает условия настоящего Обязательства, не выполняет требования по сохранению Объекта или совершает иные действия, угрожающие его сохранности и влекущие утрату им своего назначения, Мосгорнаследие либо федеральный орган охраны объектов культурного наследия обращается в суд с иском о прекращении права пользования Объектом.

4.3. Пользователь обязан в установленном порядке возместить убытки, причинен неисполнением либо ненадлежащим исполнением настоящего Обязательства.

4.4. Нарушение требований сохранения, использования и охраны объектов культурн наследия, их территорий и зон охраны влечет административную, уголовную и ин предусмотренную законодательством ответственность.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Настоящее Обязательство составлено в 5 экземплярах.

5.2. Настоящее Обязательство вступает в силу с даты его подписания и прекращает с действие при прекращении (переходе) права пользования Пользователем Объекта и освобождении в установленном порядке.

Акт технического состояния объекта (здания, строения, сооружения, помещен отнесенного к недвижимому культурному наследию) является неотъемлемой частью настоящ охранного обязательства и переоформляется по мере необходимости, но не позднее истече срока его действия. Срок действия Акта технического состояния объекта (здания, строен сооружения, помещения, отнесенного к недвижимому культурному наследию) устанавливае Мосгорнаследием.

5.3. Все изменения и дополнения к настоящему Обязательству (за исключен переоформления Акта технического состояния объекта в установленном порядке) заключаютс виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Обязательст

5.4. В установленных законодательством случаях Пользователь самостоятельно оформл право пользования земельным участком Объекта с предварительным согласованием гра участка с Мосгорнаследием.

В случае если земельный участок Объекта передан в постоянное (бессрочное) пользова Мосгорнаследия, Пользователь заключает договор аренды данного земельного участка установленном порядке.

5.5. Настоящее Обязательство может быть изменено в установленном порядке в слу изменения законодательства Российской Федерации и города Москвы в области сохранени использования объектов культурного наследия.

6. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Пользователь»:

Фамилия, Имя, Отчество физического или полное наименование юридического лица:

Федеральное государственное унитарное предприятие "Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И.Берга" (ФГУП "ЦНИРТИ им. академика А.И.Берга")

Местонахождение (юридический адрес) «Пользователя»:

Индекс	***105066***	Город	***Москва***		Округ (район)	***ЦАО***	
Ул., пл., просп., пер., шоссе, туп., алл., бульв., наб., пр.			***Новая Басманная***				
Дом	***20***	Корпус	-	Строение	-	Помещение	-

Телефон	***8(499)267-43-93***	Телефакс	***8(499)267-21-43***	Эл.почта	

Сведения о государственной регистрации «Пользователя»:

Регистрационный документ	***Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ, зарегистрированном до 1 июля 2002 года***	№	***ОГРН 1027739035818***
Выдан	***Межрайонная инспекция МНС России № 39 по г. Москве***	Когда	***02.08.2002***

Банковские и иные реквизиты «Пользователя»:

Банк	*ОАО Банк ВТБ г. Москва*				
Расч.счет	*40502810400160000865*	лиц.счет	*30101810700000000187*	БИК	*044525187*
ИНН	*7701106880*	КПП	*770101001*	ОКПО	*11487465*
ОКВЭД	*73.10*		телефон бухгалтерии		-

"Мосгорнаследие":

Департамент культурного наследия города Москвы (Мосгорнаследие) - 115035, г. Москва, Пятницкая ул., д. 19, ИНН 7705021556, КПП 770501001, ОКПО 00652228, ОГРН 1027700151170.
Тел. (495)953-20-79, факс (495)951-06-03 – Администрация Мосгорнаследия; (495)951-37-48 – Инспекция по контролю соблюдения законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, (495)959-41-76 – Сектор оформления и контроля выполнения охранных обязательств.
Реквизиты счета для перечисления сумм штрафов и соответствующие коды бюджетной классификации:
р/сч. 40101810800000010041 в Отделении 1 Московского ГТУ Банка России г. Москва 705, БИК 044583001,
ИНН 7705021556, КПП 770501001, Получатель: УФК по г. Москве (Мосгорнаследие), КБК: 83011690020020009140 денежные взыскания (штрафы, пени), ОКАТО 45286560000.

Приложения:

1. Документы БТИ на Объект ..... на *16* листах.
2. Акт технического состояния Объекта ..... на *8* листах.

"Мосгорнаследие"	"Пользователь"
Заместитель руководителя – главный инспектор в области государственной охраны объектов культурного наследия города Москвы	Генеральный директор
С.М.Мирзоян	*Б.С.Лобанов*
М.П.	М.П.

№ 2

МОСКОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
СЛУЖБА АДРЕСНОГО РЕЕСТРА

Адрес: 119121, Москва, ул.Плющиха,13 Тел.: 248-53-07, 629-88-25

от 16 мая 2007 г. № 10-001754

на от 12 апреля 2007 г. № УРИКП/1055

СПРАВКА

о регистрации адреса объекта домовладения, здания (строения, сооружения)

Настоящая справка выдана: ФГУП "ЦНИРТИ им. академика А.И. Берга"

о том, что объект: нежилое здание

ЗАРЕГИСТРИРОВАН в Адресном реестре зданий и сооружений г. Москвы.

Дата регистрации: 16 ноября 2006 г. Регистрационный № 1019408

Учетный номер объекта: 02122442

Адрес: **г.Москва, Старая Басманная ул., 19, стр.16**

Кадастровый район: 01 Центральный административный округ

Кадастровый квартал: входит в состав кадастрового номера земельного участка

Кадастровый номер земельного участка: данные Заказчиком не представлены

КОПИЯ ВЕРНА
Генеральный директор
ФГУП "ЦНИРТИ им. академика А.И.Берга"
Б.С. Лобанов
"___"_____20__г.

Основание для регистрации:

Распоряжение префекта (Префектуры) административного округа
от 1 ноября 2006 г. № 4853-р

Курочкина
Наталия Игоревна
Заместитель начальника
ТБТИ Центральное

Начальник Центрального ТБТИ _____ (Владимирова М.К.)

М.П.
Государственное унитарное предприятие города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации 1027739606322
Центральное ТБТИ № 3

Исполнитель _____ (Маркарьян К.С.)

2007.4.1391

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ –
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ"

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
Московский городской филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **нежилое здание**

«Административный корпус (Корпус №16)»
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта:

Субъект Российской Федерации	город Москва	
Район	Центральный административный округ	
Муниципальное образование	**тип**	внутригородская территория города федерального значения
	наименование	Муниципальное образование Басманное
Населенный пункт	**тип**	город
	наименование	Москва
Улица (проспект, переулок и т.д.)	**тип**	улица
	наименование	Старая Басманная
Номер дома	19	
Номер корпуса		
Номер строения	16	
Литера	16	
Иное описание местоположения		

Инвентарный номер	45:286:002:000047380
Реестровый номер	240707:002:000047380
Кадастровый номер	

Паспорт составлен по состоянию на ***«04» июня 2012 г.***

Проверка подлинности:
http://rti77.ru

Руководитель _____ **С.Н. Литвинова**
(Ф.И.О.)

ГОСТ Р ИСО 9001-2001
(ISO 9001:2000)

Содержание

Общие сведения 2
Состав объекта 3
Сведения о правообладателях объекта 4
Экспликация площади земельного участка, кв. м. 4
Ситуационный план объекта недвижимого имущества 5
Инвентарная карточка на здание 6
Поэтажные планы здания 9
Экспликация к поэтажным планам здания 13
Отметки об обследованиях 15

Общие сведения

Основные:

Основная характеристика:	Общая площадь	734,2 (значение)	кв.м. (единица измерения)

Дополнительные:

Предыдущие учетные номера:	
кадастровый	
условный	
инвентарный	
Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект	
Назначение	нежилое здание
Этажность:	
количество этажей	2
количество подземных этажей	1
Дополнительные характеристики:	
материал наружных ограждающих конструкций	кирпич
год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	1917

Примечание:

Состав объекта

№ на плане (литера)	Наименование	Год ввода в эксплуа-тацию	Параметр		Площадь застрой-ки, кв. м.	Инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г., руб.		Инвентарный номер бух. учета	Балансовая стоимость, руб.
			единица измерения	коли-чество		восстано-вительная стоимость, руб.	действи-тельная стоимость, руб.		
16	Административный корпус (Корпус №16)	1917	Объем, куб. м	4379	258,7	197799	98900		

186

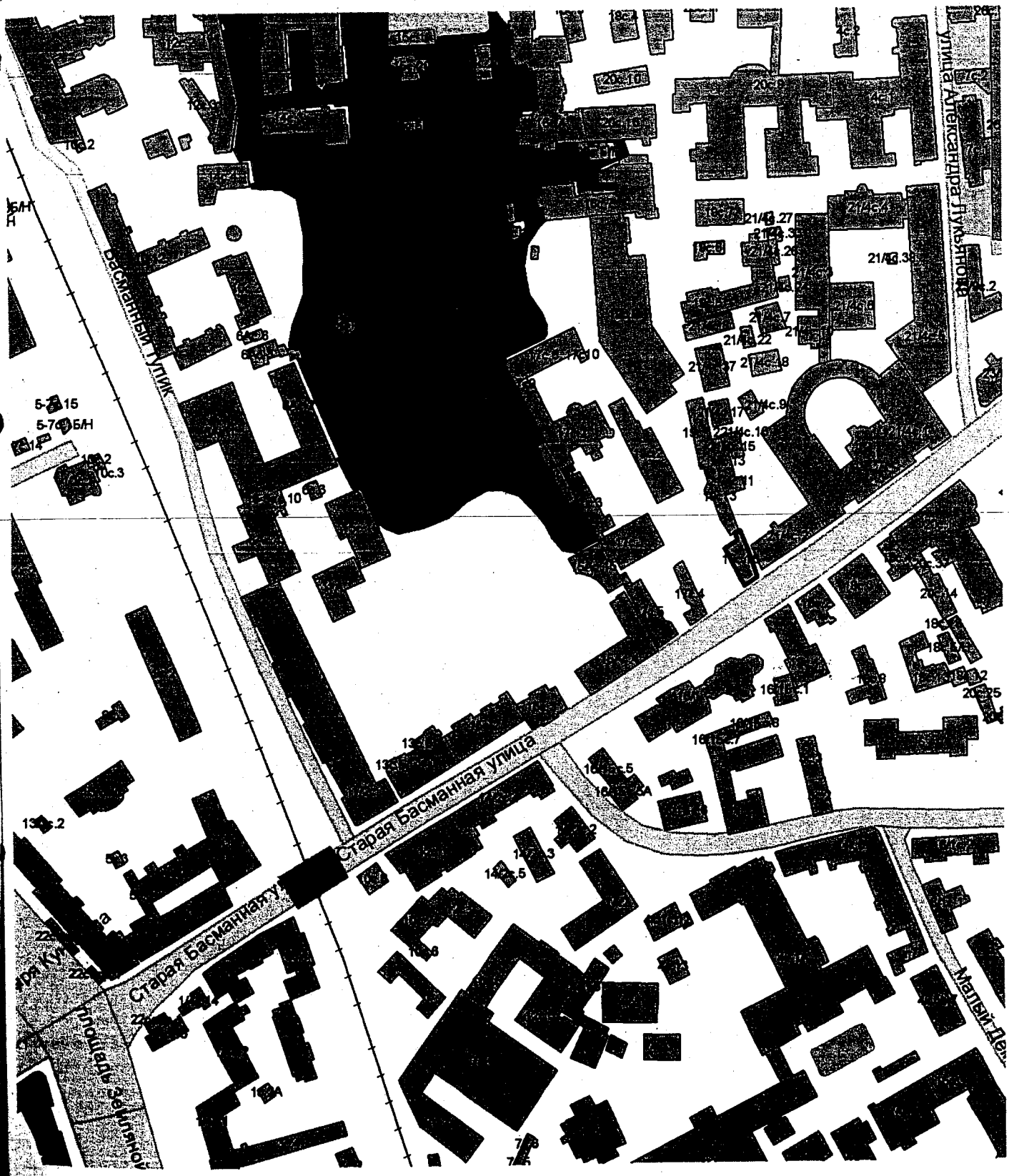
Сведения о правообладателях объекта

Дата записи	Субъект права	Правоустанавливающие документы, правоподтверждающие документы	Доля
«04» июня 2012 г.	Российская Федерация	Свидетельство о государственной регистрации права 77-АН 438770 от 01 августа 2011 г.	единица

Экспликация площади земельного участка, кв. м.

Площадь участка							Другая
по документам	фактическая	по фактическому использованию					
		застроенная		незастроенная			
		здания (строения)	сооружения	грунт	зеленые насаждения	дороги, проезды	
		258,7					

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:3000

- Здание

Инвентарная карточка на здание

I. Исчисление площадей и объемов здания (строения) и его частей

подвалов, полуподвалов, пристроек и т.п.

№ на плане (литера)	Состав	Формула для подсчета площади (объема) по наружному обмеру	Площадь, кв.м.		Высота, м	Объем, куб.м.
			в расчет объема	застройки		
16	Основное строение		258,7	258,7	4,50	1164
			257,2		3,54	910
			270,9		4,50	1219
			241,4		4,50	1086
			Итого:	**258,7**		**4379**

II. Благоустройство здания (строения), кв.м.

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты, шт.	
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	Электрическое		централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые
734,2	734,2	734,2					734,2			734,2		

III. Техническое описание конструктивных элементов здания (основной пристройки), определение физического износа

тера 16 Год постройки 1917 Число этажей 2
уппа капитальности II Вид внутренней отделки простая

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ, %	% износа к стр. гр.7 х гр.8 / 100	Тек. изм. Износ, %	
									элемента	к строению
2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундамент		бутовый ленточный	неудовлетворительное	4	1	4	50	2		
Стены и перегородки	Стены	кирпич	неудовлетворительное	35	1	35	50	17,5		
	Перегородки	кирпич, дерево	неудовлетворительное							
Перекрытия		бетонные, деревянные	неудовлетворительное	24	1	24	50	12		
Крыша		стальная, рулонная	неудовлетворительное	2	1	2	50	1		
Полы		бетон, паркет, линолеум	неудовлетворительное	6	1	6	50	3		
Проемы дверные	Дверные блоки	деревянные, металлические	неудовлетворительное	7	1	7	50	3,5		
	Оконные блоки	деревянные, с двойным остеклением	неудовлетворительное							
Отделка внутренняя		побелка, окраска, плитка	неудовлетворительное	8	1	8	50	4		
Сан. и эл. устройства	Отопление	есть	неудовлетворительное	11	1	11	50	5,5		
	Водопровод	есть	неудовлетворительное							
	Канализация	есть	неудовлетворительное							
	Горячее водоснабжение	есть	неудовлетворительное							
	Электроснабжение	есть	неудовлетворительное							
	Радио	есть	неудовлетворительное							
	Телефон	есть	неудовлетворительное							
	Вентиляция	есть	неудовлетворительное							
Прочие работы		отмостка	неудовлетворительное	3	1	3	50	1,5		
			Итого	100		100		50		

% износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{\% износа (гр.9) х 100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 50\%$

190

IV. Техническое описание пристроек и других частей здания, определение физического износа

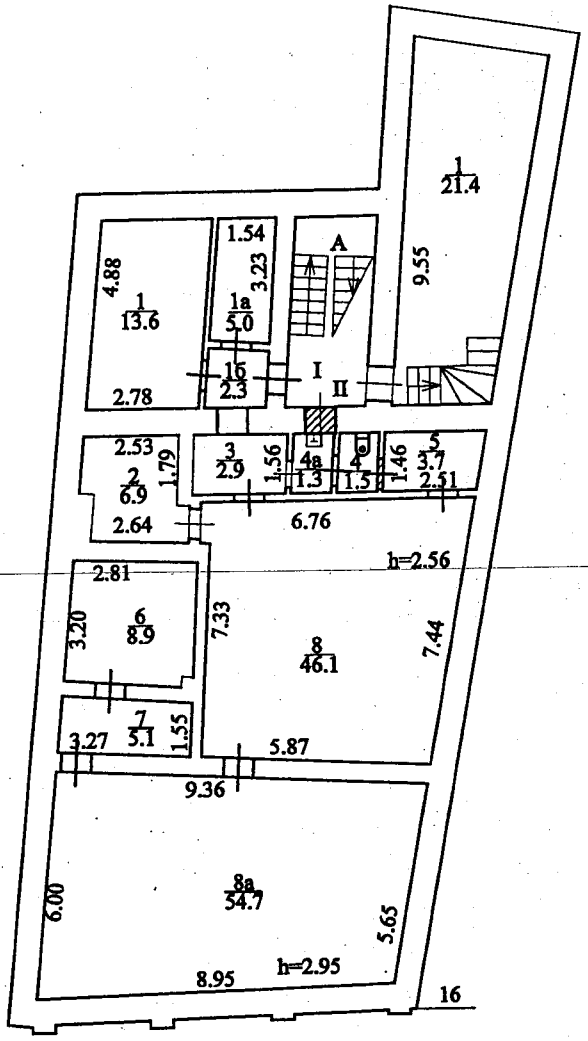
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой

V. Исчисление инвентаризационной стоимости здания (строения) и его частей в ценах 1991 года, руб.

Литера по плану	Часть здания (строения), пристройки	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице, руб	Поправки к стоимости (коэффициенты) на						Стоимость измерителя с поправкой	К-во объем -куб.м; площ. -кв.м.	Восстановительная стоимость, руб.	Износ, %	Действительная стоимость, руб.
						перевод в цены 1991г										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
16	Основное строение	4	50а	куб. м	23,9	1,89						45,17	4379	197799	50	98900
													Итого:	**197799**		**98900**

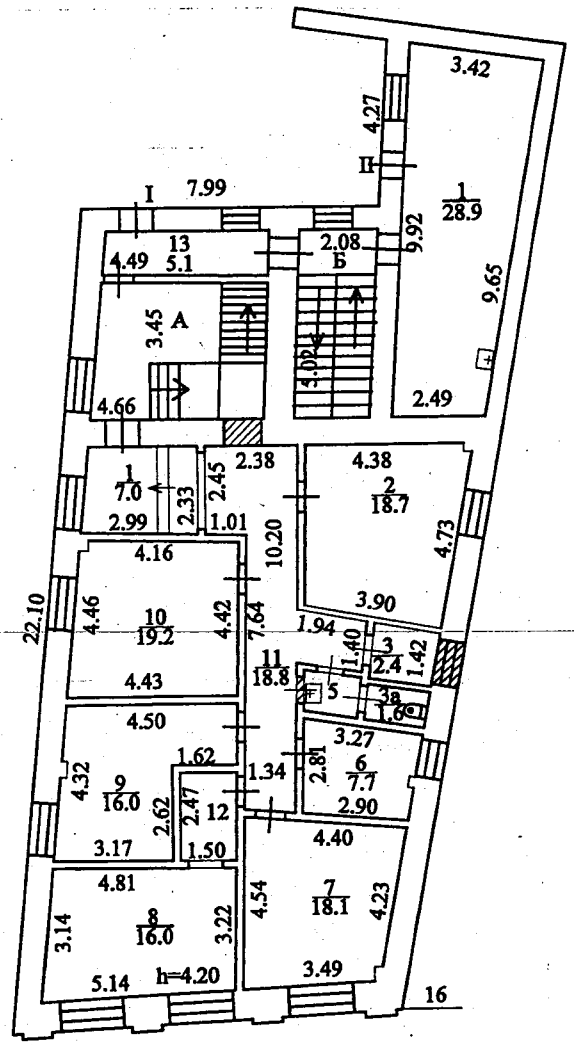
191

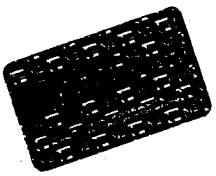
Подвал



Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 1	Поэтажный план здания по адресу (местоположению): г. Москва, Старая Басманная ул., д. 19, стр.16		Масштаб 1:200
Листов 4			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
04.06.2012	Выполнил	Ернова С.В.	
04.06.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

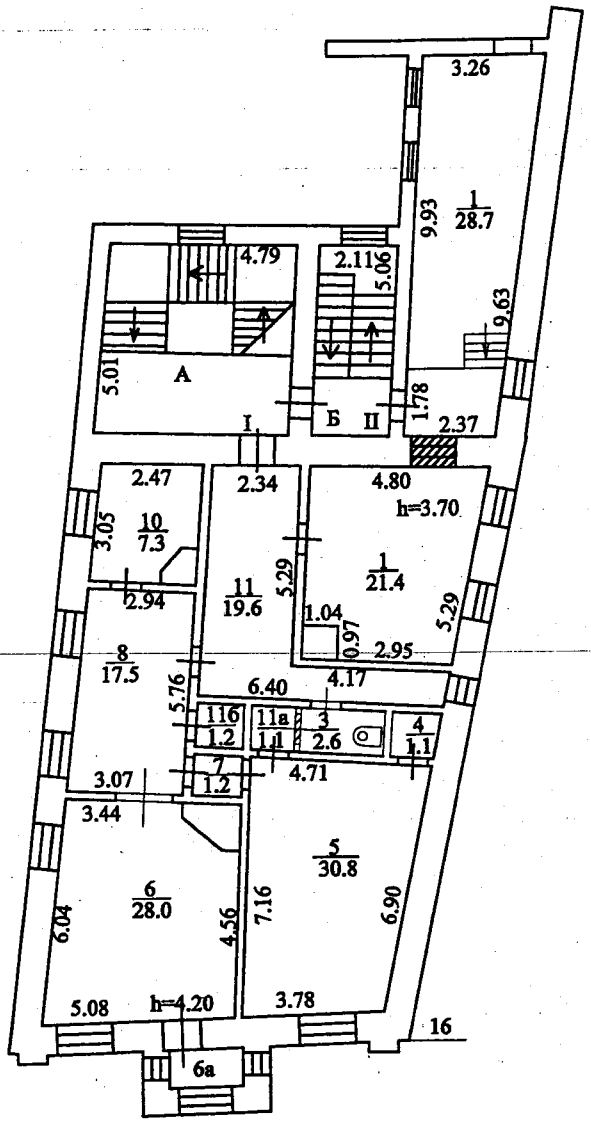
1этаж





Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 2	Поэтажный план здания по адресу (местоположению): г. Москва, Старая Басманная ул., д. 19, стр.16		Масштаб 1:200
Листов 4			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
04.06.2012	Выполнил	Ернова С.В.	
04.06.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

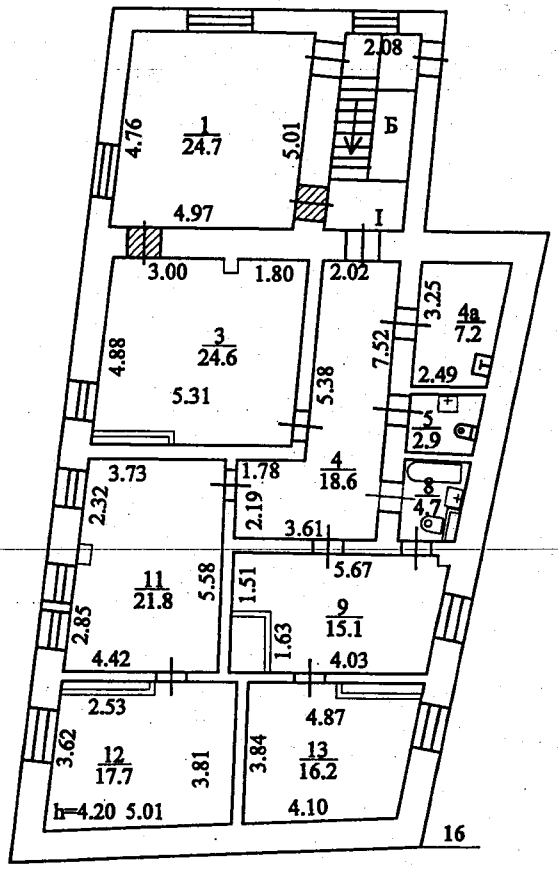
2 этаж



[redacted]

Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 3	Поэтажный план здания по адресу (местоположению): г. Москва, Старая Басманная ул., д. 19, стр.16		Масштаб 1:200
Листов 4			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
04.06.2012	Выполнил	Ернова С.В.	
04.06.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

мансарда



Росреестр	ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"		РФ
Лист 4	Поэтажный план здания по адресу (местоположению): г. Москва, Старая Басманная ул., д. 19, стр.16		Масштаб 1:200
Листов 4			
Дата	Исполнитель	Фамилия И.О.	Подпись
04.06.2012	Выполнил	Ернова С.В.	
04.06.2012	Проверил	Петрова Г.А.	

Экспликация к поэтажным планам здания

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Назначение частей помещения	Формула подсчета частей помещения	Площади			Высота помещений	Примечание
						общая	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
16	Подвал	I	1	склад		13,6	13,6		2,56	
16	Подвал	I	1а	склад		5,0	5,0		2,56	
16	Подвал	I	1б	тамбур		2,3		2,3	2,56	
16	Подвал	I	2	пом. подсобное		6,9		6,9	2,56	
16	Подвал	I	3	пом. подсобное		2,9		2,9	2,56	
16	Подвал	I	4	уборная		1,5		1,5	2,56	
16	Подвал	I	4а	умывальная		1,3		1,3	2,56	
16	Подвал	I	5	пом. подсобное		3,7		3,7	2,56	
16	Подвал	I	6	склад		8,9	8,9		2,56	
16	Подвал	I	7	склад		5,1	5,1		2,56	
16	Подвал	I	8	пом. подсобное		46,1		46,1	2,56	
16	Подвал	I	8а	пом. подсобное		54,7		54,7	2,95	
					Итого по помещению I:	152,0	32,6	119,4		
16	Подвал	II	1	венткамера		21,4	21,4		2,11	
					Итого по помещению II:	21,4	21,4			
16	Подвал		А	лестница		8,7		8,7	2,56	
					Итого по этажу Подвал:	182,1	54,0	128,1		
16	1	I	1	коридор		7,0		7,0	4,02	
16	1	I	2	кабинет		18,7	18,7		4,02	
16	1	I	3	пом. подсобное		2,4		2,4	4,02	
16	1	I	3а	уборная		1,6		1,6	4,02	
16	1	I	5	умывальная		1,0		1,0	4,02	
16	1	I	6	кабинет		7,7	7,7		4,02	
16	1	I	7	кабинет		18,1	18,1		4,02	
16	1	I	8	кабинет		16,0	16,0		4,02	
16	1	I	9	кабинет		16,0	16,0		4,02	
16	1	I	10	кабинет		19,2	19,2		4,02	
16	1	I	11	коридор		18,8		18,8	4,02	
16	1	I	12	тамбур		3,7		3,7	4,02	
16	1	I	13	коридор		5,1		5,1	4,02	
					Итого по помещению I:	135,3	95,7	39,6		

16	1	II	1	кухня		28,9		28,9	3,39	
					Итого по помещению II:	28,9		28,9		
16	1		А	лестница		16,1		16,1	4,02	
16	1		Б	лестница		10,4		10,4	4,02	
					Итого по этажу 1:	190,7	95,7	95,0		
16	2	I	1	кабинет		21,4	21,4		3,70	
16	2	I	3	пом.подсобное		2,6		2,6	3,70	
16	2	I	4	пом.подсобное		1,1		1,1	3,70	
16	2	I	5	кабинет		30,8	30,8		3,49	
16	2	I	6	кабинет		28,0	28,0		3,70	
16	2	I	6а	эркер		1,6		1,6	3,70	
16	2	I	7	коридор		1,2		1,2	3,70	
16	2	I	8	кабинет		17,5	17,5		3,70	
16	2	I	10	кабинет		7,3	7,3		3,70	
16	2	I	11	коридор		19,6		19,6	3,70	
16	2	I	11а	пом.подсобное		1,1		1,1	3,70	
16	2	I	11б	пом.подсобное		1,2		1,2	3,70	
					Итого по помещению I:	133,4	105,0	28,4		
16	2	II	1	кабинет		28,7	28,7		3,70	
					Итого по помещению II:	28,7	28,7			
16	2		А	лестница		24,6		24,6	3,70	
16	2		Б	лестница		10,7		10,7	3,70	
					Итого по этажу 2:	197,4	133,7	63,7		
16	манс арда	I	1	кабинет		24,7	24,7		2,75	
16	манс арда	I	3	кабинет		24,6	24,6		2,75	
16	манс арда	I	4	коридор		18,6		18,6	2,75	
16	манс арда	I	4а	кабинет		7,2	7,2		2,75	
16	манс арда	I	5	уборная		2,9		2,9	2,75	
16	манс арда	I	8	уборная		4,7		4,7	2,75	
16	манс арда	I	9	кабинет		15,1	15,1		2,75	
16	манс арда	I	11	кабинет		21,8	21,8		2,75	
16	манс арда	I	12	кабинет		17,7	17,7		2,75	
16	манс арда	I	13	кабинет		16,2	16,2		2,75	
					Итого по помещению I:	153,5	127,3	26,2		
16	манс арда		Б	лестница		10,5		10,5	2,75	
					Итого по этажу мансарда:	164,0	127,3	36,7		
					Итого по зданию:	734,2	410,7	323,5		

197

Отметки об обследованиях

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись
04.06.2012	Ернова С. В.		Петрова Г. А.	

Приложение
к Охранному обязательству пользователя
объекта культурного наследия
(здания, строения, сооружения, помещения)
от 13.05.2014 № и 422251-2013

А К Т
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА

(здания, строения, сооружения, помещения, отнесенного
к недвижимому культурному наследию)

от 13.05.2014 № и 422251-2013

Мы, нижеподписавшиеся, представитель Департамента культурного наследия города Москвы, именуемый далее - Департамент, в лице *(указать должность, фамилию, имя, отчество)*
Заместителя руководителя – главного инспектора в области государственной охраны объектов культурного наследия города Москвы Мирзояна Сергея Михайловича
с одной стороны, и представитель *(указать полное наименование физического или юридического лица)*
Федерального государственного унитарного предприятия "Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И.Берга"

именуемого далее – Пользователь, в лице *(указать должность, фамилию, имя, отчество)*
Генерального директора Лобанова Бориса Семеновича

с другой стороны, составили настоящий Акт о том, что нами произведен технический осмотр здания (сооружения, помещения), отнесенного к недвижимому культурному наследию (далее – Объект) *(указать категорию, наименование и местонахождение (адрес) Объекта)*
объект культурного наследия федерального значения "Усадьба, XVIII-XIX вв. - Флигель, 1902 г., арх. Микини П.К.", по адресу: г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16

передаваемого по *(указать вид, дату и номер документа)*
охранному обязательству пользователя от 13.05.2014 № и 422251-2013

в пользование *(указать наименование физического или юридического лица - Пользователя Объекта)*
Федеральному государственному унитарному предприятию "Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И.Берга"

1. ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА

(указать предмет охраны, либо что предмет охраны определяется, либо требуется определение предмета охраны)
требуется определение предмета охраны объекта культурного наследия; границы территории объекта культурного наследия утверждены постановлением Правительства Москвы от 3 августа 2010 г. № 672-ПП.

199

2. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

В результате совместного технического осмотра Объекта уполномоченны представителями Департамента и Пользователя установлено, что:

2.1. Общее состояние Объекта *(характеристика состояния Объекта в целом, история его создан видоизменений):*

Строение 16, расположенное во владении 19, является двухэтажным зданием, кото возвели в 1902 году при Тимофее Кудрявцеве.

До 1917 г. в этом доме размещалась частная прогимназия для девушек под руководст Е.Б. Гронской. Одной из преподавательниц учебного заведения была старшая сес поэтессы Марины Цветаевой - Валерия. В настоящее время флигель находи в пользовании - ФГУП "Центральный научно-исследовательский радиотехничес институт имени академика А.И.Берга".

2.2. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Объекта:

а) общее:

удовлетворительное, требуется проведение комплекса ремонтно-реставрационных работ;

б) фундаменты:

не обследовались, требуется выполнить инженерно-техническое обследование;

в) цоколи и отмостки около них:

кирпичные, оштукатурены, окрашены; состояние удовлетворительное; отмостки - асфальт; по визуальному осмотру в удовлетворительном состоянии;

г) стены:

кирпичные, оштукатурены и окрашены с использованием различных штукату приемов (гладкая штукатурка и штукатурка "под шубу"), наблюдаются трещины. штукатурного слоя. Необходимо проведение реставрационных работ по проекту;

д) крыша *(стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба, трубы):*

кровля скатная, металлическая, не обследовалась, требуется выполнить инженерно -техническое обследование;

е) главы, шатры, их конструкции и покрытие

отсутствуют;

ж) внешнее декоративное убранство *(облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, скульптура, живопись на фасадах и прочее убранство)*

на фасадной части, в уровне второго этажа устроен эркер, который декор маскаронами с изображением львиных масок и женских головок. Окна с полуцирку завершением обрамлены лепными наличниками. Фасад здания визуально ра полуколоннами. Здание завершено широким лепным карнизом.

2.3. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных эле Объекта:

а) общее состояние

помещения здания в целом находятся в удовлетворительном состоянии. Историчес планировочная структура и отделка интерьеров утрачены;

б) перекрытия *(плоские, сводчатые)*

плоские, деревянный накат по деревянным балкам; требуется выполнить инженер техническое обследование;

в) полы

каменный пол на первом и втором этаже возле лестницы на второй этаж, линоле в коридорах и помещениях первого и второго этажей, керамическая современная пл на мансардном этаже;

200

г) стены, их состояние, связи

оштукатурены, окрашены. В подвальном помещении наблюдаются отслоения покрасочного слоя стен. Требуется проведение ремонтных работ;

д) столбы, колонны

отсутствуют;

е) двери и окна

двери деревянные. Часть оконных заполнений деревянные, часть современная. Состояние удовлетворительное;

ж) лестницы

лестница, ведущая на второй этаж железобетонная, ступени облицованы современными мраморными плитами. Ограждение лестницы первоначальное металлическое с деревянным поручнем

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения

тянутые лепные карнизы потолков;

2.4. Живопись *(монументальная и станковая)*

отсутствует;

2.5. Предметы прикладного искусства *(мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.)*

отсутствуют;

2.6. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота

территория сохранилась в границах исторического домовладения, дворовое пространство благоустроено;

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

3.1. Объект может быть использован Пользователем только в соответствии с требованиями охранного документа *(указать вид охранного документа, его дату и номер)*

охранного обязательства пользователя от 13.05.2014 ***№ и 422251-2013***

3.2. Все подлинные материалы обследований, обмеров, фиксаций, проектов, заключений, отчетов, выполняемые научно-проектными или специализированными реставрационными организациями по заказу Пользователя по мере их изготовления передаются безвозмездно Пользователем Департаменту в 10-дневный срок после их получения.

3.3. Настоящий Акт действует до ***31 декабря 2018 года***, после чего подлежит переоформлению Пользователем в Департаменте в установленном порядке.

3.4. В случае изменения охранного статуса, предмета охраны, технического состояния, иных характеристик Объекта либо законодательства Российской Федерации или города Москвы настоящий Акт может быть переоформлен до истечения указанного в пункте 3.3 срока на основании письменного уведомления Департамента.

4. ПЛАН РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА И ЕГО ТЕРРИТОРИИ

В целях обеспечения сохранности Объекта и создания благоприятных условий для е функционального использования Пользователем обязан провести следующие работы:

№ п/п	Наименование проводимых работ (разрабатываемой документации)	Сроки выполнения работ (подготовки документации)	Примечан
1.	***Выполнить инженерно-техническое обследование объекта.***	***I кв. 2015 г.;***	
2.	***Разработать проект реставрации и приспособления для современного использования.***	***II-III кв. 2015 г.;***	
3.	***Выполнить работы по реставрации и приспособлению здания для современного использования по согласованному Департаментом проекту.***	***до 30 сентября 2018 г.;***	***Сроки раб могут корректи роваться зависимос от финан рования. Разработ проекта выполне работ приспосо ию – п необходи ти.***
4.	***Выполненные работы сдать по акту комиссии Департамента.***	***не позднее трех месяцев с момента окончания работ***	
	Сроки отдельных видов работ устанавливаются предписаниями Департамента и обязательны для выполнения.		
	Выполнять все работы по сохранению объекта и его территории силами специализированных реставрационных организаций и по разрешению Департамента.		

Примечание:
Работы по сохранению объекта проводятся на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выда Департаментом, в соответствии с документацией, согласованной с департаментом, и при условии осуществления контро проведением работ в установленном порядке.

Приложение: материалы фотофиксации на 6 л.

Департамент культурного наследия города Москвы

М.П.

Заместитель руководителя – главный инспектор в области государственной охраны объектов культурного наследия города Москвы

(подпись) *С.М.Мирзоян* *(расшифровка подписи)*

Начальник Управления территориального контроля

М.В.Ожерельев

(должность руководителя структурного подразделения, подпись, расшифровка подписи)

исполнитель консультант

А.В.Тарасов

(должность исполнителя, подпись, расшифровка подписи)

Пользователь

Генеральный директор

Б.С.Лобан

Приложение к акту технического состояния
13.05.2014 № и 422251-2013
по состоянию на 13 декабря 2013 г.

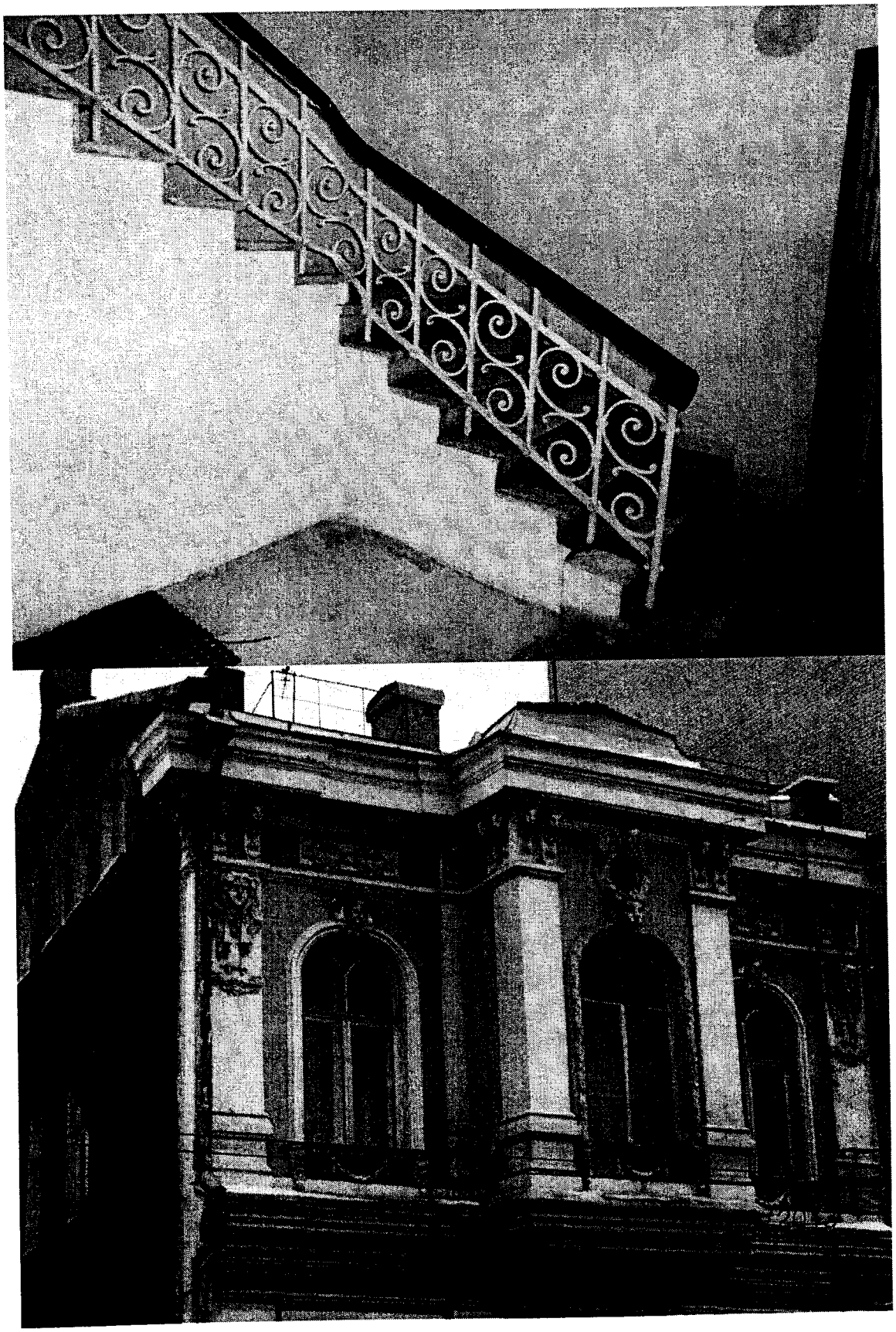




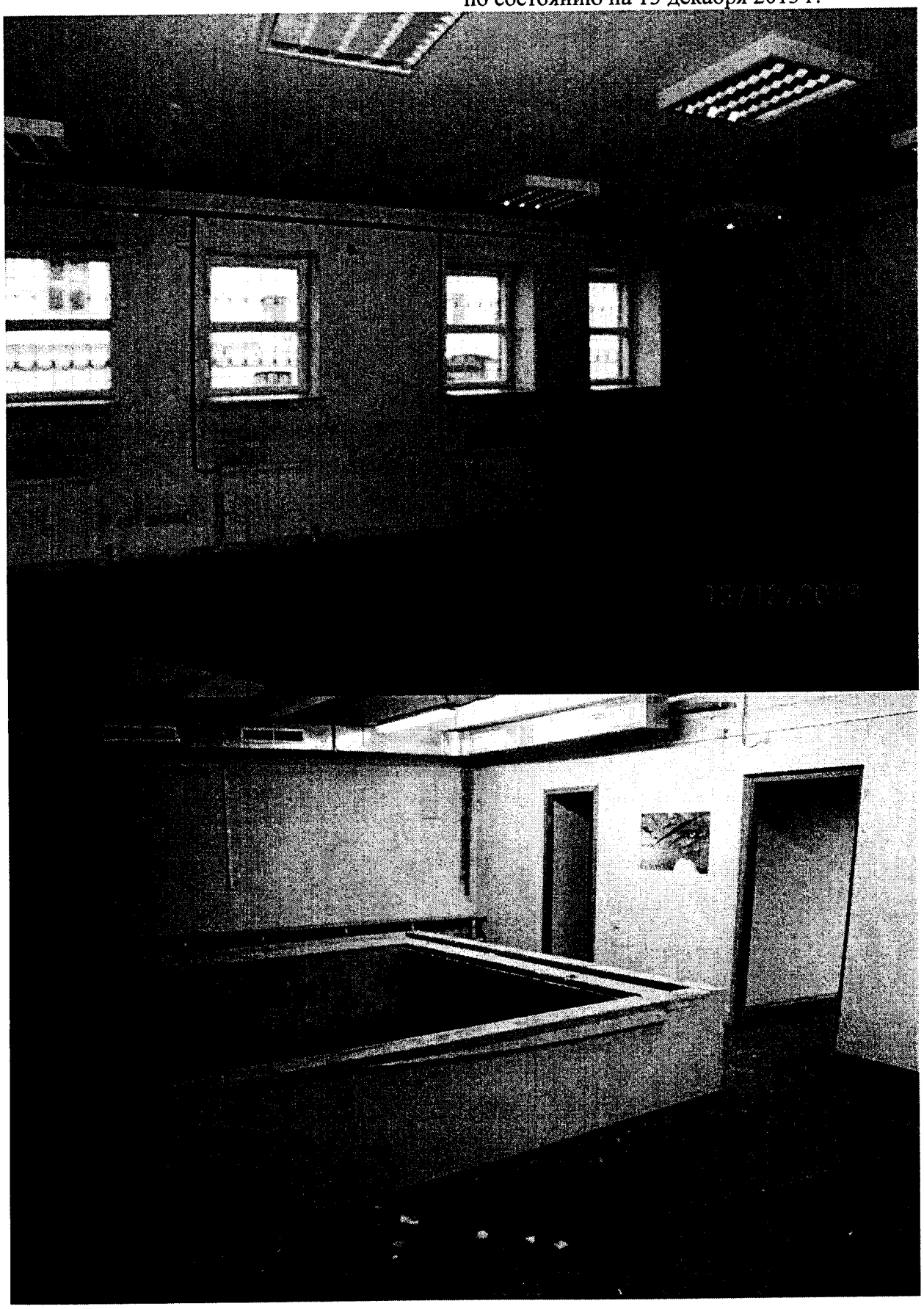
Приложение к акту технического состояния
13.05.2014 № и 422251-2013
по состоянию на 13 декабря 2013 г.



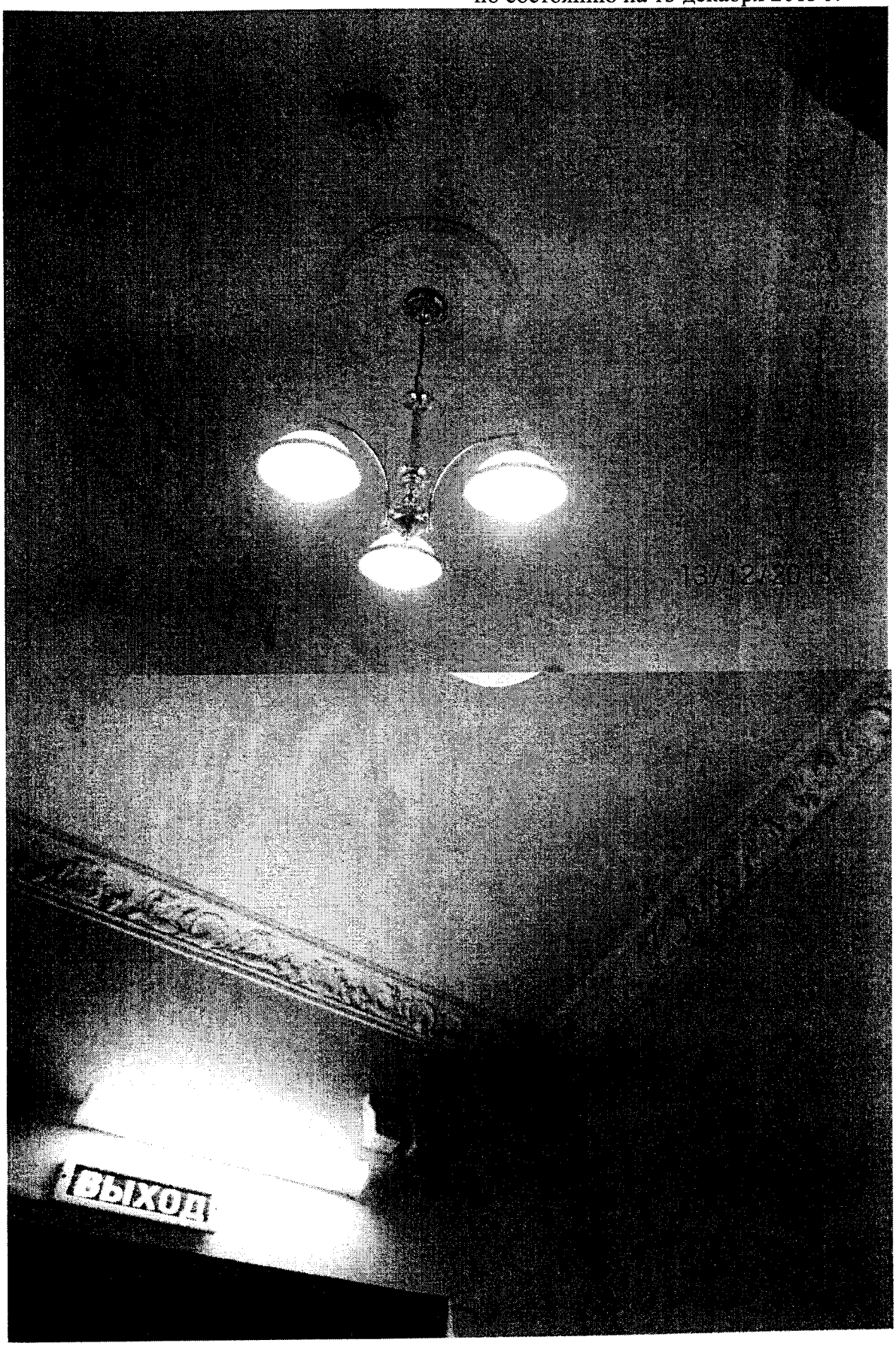
Приложение к акту технического состояния
13.05.2014 № и 422251-2013
по состоянию на 13 декабря 2013 г.



Приложение к акту технического состояния
13.05.2014 № и 422251-2013
по состоянию на 13 декабря 2013 г.

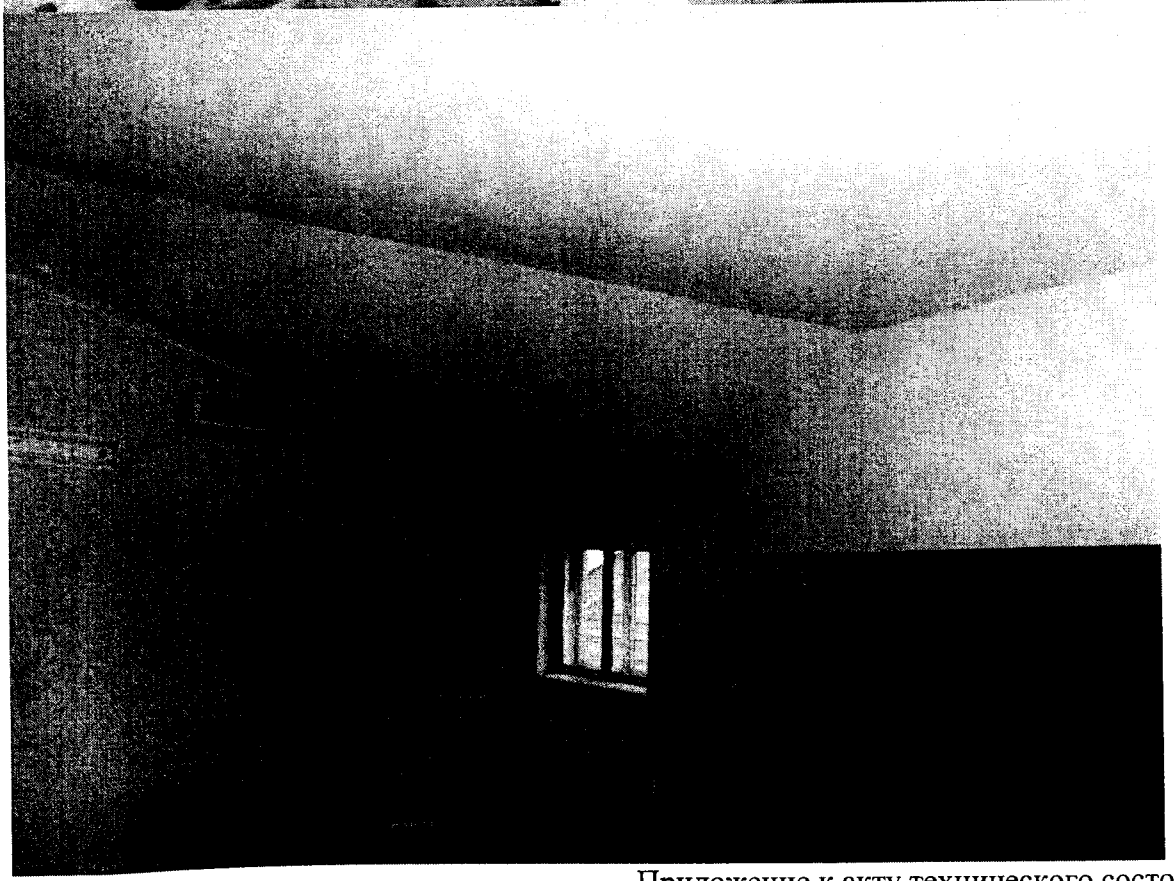


Приложение к акту технического состояния
13.05.2014 № и 422251-2013
по состоянию на 13 декабря 2013 г.



Приложение к акту технического состояния
13.05.2014 № и 422251-2013
по состоянию на 13 декабря 2013 г.





Приложение к акту технического состояния

Прошито пронумеровано и скреплено печатью.

28 двадцать восемь листов

Инспекция по контролю соблюдения законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия

(подпись)

Веденеева О.В.
(расшифровка)

"13" мая 2014

ДЛЯ ДОКУМЕНТОВ

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОРНАСЛЕДИЕ)

Пятницкая ул., д.19, Москва, 115035
Телефон/факс: 8 (495) 951-0603, 8 (495) 953-2324, e-mail: dkn@mos.ru, http://dkn.mos.ru
ОКПО 00652228, ОГРН 1027700151170, ИНН/КПП 7705021556/770501001

22.05.2014 № ДКН-16-13-357/4
на № УРИКП-90/2960 от 25.04.2014

Генеральному директору
ФГУП "Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И.Берга"
Б.С.ЛОБАНОВУ

105066, г. Москва,
ул. Новая Басманная, д. 20

УРИКП-90
Вх. № 327
"22" 05 2014 г.

Уважаемый Борис Семенович!

Ваше обращение по вопросу предоставления информации относительно охранного статуса объектов недвижимости по адресам, указанным в запросе, рассмотрено.

По состоянию на 1 мая 2014 г. здания по адресам являются:

ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 13, стр. 16 объектом культурного наследия федерального значения "Усадьба, XVIII-XIX вв." (Указ Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 г. № 176; п. 2 ст. 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее – Федеральный закон);

ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 3, стр. 5 объектом культурного наследия регионального значения "Городская усадьба Е.Г.Левашевой, XVIII-XIX вв. Здесь в 1833-1856 гг. жил, работал и умер философ П.Я.Чаадаев" (постановление Правительства Москвы от 30 декабря 1997 г. № 922; п. 3 ст. 64 Федерального закона).

Здания по адресам: ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 4, стр. 8, стр. 9, стр. 10, стр. 11, стр. 12, стр. 16; ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 2, стр. 5, стр. 6, стр. 7, стр. 8, стр. 12; ул. Александра Лукьянова, д. 4, стр. 1, корп. 8 (адрес по данным цифрового адресного плана МосгорБТИ: ул. Александра Лукьянова, д. 4, стр. 1), стр. 2 объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия или объектами, обладающими признаками объекта культурного наследия, не являются.

ФГУП "ЦНИРТИ им. академика А.И.Берга"
Вх. № 3844

Также сообщаем, что здания по адресам:

ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 2, стр. 12 расположены в границе территории объекта культурного наследия федерального значения "Усадьба, XVIII-XIX вв." (постановление Правительства Москвы от 3 августа 2010 г. № 672-ПП);

ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 11, стр. 12 расположены в границе территории объекта культурного наследия регионального значения "Городская усадьба Е.Г.Левашевой, XVIII-XIX вв. Здесь в 1833-1856 гг. жил, работал и умер философ П.Я.Чаадаев" (постановление Правительства Москвы от 3 августа 2010 г. № 672-ПП);

ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 3, стр. 4, стр. 5, стр. 8, стр. 11, стр. 12; ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 2, стр. 5, стр. 6, стр. 7, стр. 8, стр. 12, стр. 13, стр. 16 расположены на территории объединенной охранной зоны № 200, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 7 июля 1998 г. № 545;

ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 9, стр. 10, стр. 16; ул. Александра Лукьянова, д. 4, стр. 1, стр. 2 расположены на территории зоны строгого регулирования застройки № 1, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 7 июля 1998 г. № 545.

Учитывая изложенное, вся деятельность, связанная с охраной, сохранением и использованием объектов культурного наследия, а также проведением работ на остальных объектах недвижимости, должна быть согласована с Департаментом культурного наследия города Москвы в установленном порядке.

Начальник Управления
государственного учета и экспертизы
объектов культурного наследия О.А.Захарова

Е.А.Кудина
(495) 951-46-42

А К Т
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

(здания, строения, сооружения, помещения, отнесенного к недвижимому культурному наследию)

от "05" июня 2018 г. № ДКН-16-44-1040/8

Представитель Департамента культурного наследия города Москвы (далее – Департамент) в лице *(указать должность, фамилию, имя, отчество)*

Советника отдела №3 Управления территориального контроля Самойлова Антона Сергеевича

составил настоящий Акт по итогам проведения мероприятия по контролю за состоянием объекта культурного наследия (далее – Объект) *(указать вид, категорию, наименование и местонахождение (адрес) Объекта)*

объект культурного наследия федерального значения "Усадьба, XVIII-XIX вв. – Флигель, 1902 г., арх. Микини П.К", г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ

1.1. Наименование, категория историко-культурного значения Объекта:

"Усадьба, XVIII-XIX вв. – Флигель, 1902 г., арх. Микини П.К", объект культурного наследия федерального значения

1.2. Вид Объекта:

Элемент ансамбля.

1.3. Местонахождение (адрес) Объекта *(в соответствии с документом о принятии Объекта под государственную охрану и по данным БТИ (уточненный адрес)*:

г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16

1.4. Правообладатель (-ли) Объекта *(организационно-правовая форма и наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, физического лица, идентификационный номер налогоплательщика, вид права, дата и номер свидетельства о регистрации права, реквизиты иного документа, подтверждающего право на Объект*):

Акционерное общество "Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга", ИНН 9701039940, ОГРН 1167746458648. Свидетельство о государственной регистрации права от 18 июля 2016 г. № 77-77/012-77/012/008/2016-1019/3.

1.5. Год постройки:

1902 год.

1.6. Площадь Объекта:

734,2 кв. метра.

1.7. Этажность:

Двухэтажное здание с одним подземным этажом

2. ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА

(указать предмет охраны либо что предмет охраны определяется, либо требуется определение предмета охраны)

Требуется определение предмета охраны.

3. ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА

В результате осмотра технического состояния Объекта уполномоченным представителем Департамента установлено, что:

3.1. Общее состояние Объекта *(характеристика состояния Объекта в целом, история его создания и видоизменений проведенные без согласования перепланировки во внутренних помещениях здания, имеющиеся пристройки, надстройки)*:

Общее состояние удовлетворительное. Строение 16, расположенное во владении 19, является двухэтажным зданием, которое возвели в 1902 году при Тимофее Кудрявцеве.

До 1917 года в этом доме размещалась частная прогимназия для девушек под руководством Е.Б. Гронской. Одной из представительниц учебного заведения была старшая сестра поэтессы Марины Цветаевой – Валерия.

Информационные надпись и обозначения, содержащие информацию об Объекте, отсутствует.

3.2. Информация о ранее проведенных работах по сохранению Объекта *(сведения о проведенных работах по сохранению Объекта, выданных заданиях, разрешениях на проведение работ по сохранению Объекта, согласованной документации на проведение работ по сохранению, актах приемки работ по сохранению Объекта)*:

Задание на разработку проектно-сметной документации от 27 марта 2018 г. № ДКН-054801-000017/18.

3.3. Состояние архитектурно-конструктивных элементов Объекта:

а) общее:

удовлетворительное.

б) фундаменты:

для определения технического состояния требуется проведение инженерных исследований;

в) цоколи и отмостки около них:

кирпичные, оштукатурены, окрашены; состояние удовлетворительное; отмостки - асфальт. Состояние удовлетворительное;

г) стены:

кирпичные, оштукатурены, окрашены с использованием различных штукатурных приемов (гладкая штукатурка и штукатурка "под шубу"), состояние удовлетворительное;

д) крыша *(стропила, обрешетка, кровля, водосточные желоба, трубы)*:

кровля скатная, металлическая, по деревянной стропильной системе, состояние удовлетворительное;

е) главы, шатры, их конструкции и покрытие

отсутствуют.

ж) внешнее декоративное убранство *(облицовка, окраска, резные украшения, карнизы, колонны, пилястры, лепнина, скульптура, живопись на фасадах и прочее убранство)*

на фасадной части, в уровне второго этажа устроен эркер, который декорирован маскаронами с изображением львиных масок и женских головок. Окна с полуциркульным завершением обрамлены лепными наличниками. Фасад здания визуально разделен полуколоннами. Здание завершено широким лепным карнизом.

з) элементы водоотведения *(водосточные желоба, воронки, трубы, сливы)*:

наружная система водостоков, оцинкованные трубы, состояние удовлетворительное;

3.4. Состояние внутренних архитектурно-конструктивных и декоративных элементов Объекта:

а) общее состояние

удовлетворительное. Историческая планировочная структура и отделка интерьеров утрачены.

б) перекрытия *(плоские, сводчатые)*

плоские, деревянный накат по деревянным балкам; требуется выполнить инженерно-техническое обследование;

в) полы

каменный пол на первом и втором этаже возле лестницы на второй этаж, линолеум в коридорах и помещениях первого и второго этажей, современная керамическая плитка на мансардном этаже;

г) стены, их состояние, связи

оштукатурены и окрашены, состояние удовлетворительное;

д) столбы, колонны

отсутствуют;

е) двери и окна

двери современные деревянные; оконные заполнения деревянные;

ж) лестницы

лестница, ведущая на второй этаж железобетонная, ступени облицованы современными мраморными плитами. Ограждение лестницы первоначальное металлическое с деревянным поручнем;

з) лепные, скульптурные и прочие декоративные украшения

тянутые лепные карнизы потолков;

и) системы инженерного обеспечения *(отопление, водопровод и т.п.)*

водопровод, канализация, централизованное отопление, электричество;

к) подъемные механизмы *(лифты, эскалаторы и т.д.)*

в описываемом помещении отсутствуют;

3.5. Живопись *(монументальная и станковая)*

Отсутствует.

3.6. Предметы прикладного искусства *(мебель, осветительные приборы, резьба по дереву, металлу и пр.)*

Отсутствуют.

3.7. Сад, парк, двор, малые архитектурные формы, ограда и ворота, состояние территории *(описание состояния территории, возведенные без согласования постройки на территории Объекта)*

Границы территории Объекта утверждены Постановлением правительства Москвы от 3 августа 2010 г. № 672-ПП. Дворовая территория благоустроена.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Настоящий Акт действует ***29 мая 2023 г.***, после чего подлежит переоформлению в Департаменте в установленном порядке.

4.2. В случае изменения предмета охраны, технического состояния, иных характеристик Объекта либо законодательства Российской Федерации или города Москвы настоящий Акт может быть переоформлен до истечения указанного в пункте 4.1 срока.

5. СОСТАВ (ПЕРЕЧЕНЬ) РАБОТ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТА И ЕГО ТЕРРИТОРИИ

В целях выполнения пункта 2 статьи 47.2 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", а также обеспечения сохранности Объекта и создания благоприятных условий для его функционального использования собственник или иной законный владелец Объекта обязан провести следующие работы:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ (разрабатываемой документации)	Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации)	Примечание

1.	***Установить информационную надпись и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия***	***31 декабря 2018 г.***	
2.	***На основании задания Мосгорнаследия и выполненного инженерно-технического обследования разработать проект по сохранению Объекта (включая проект приспособления для современного использования) и согласовать с Мосгорнаследием в установленном порядке.***	***31 декабря 2019 г.***	
2.	***На основании разрешения Мосгорнаследия выполнить работы по сохранению Объекта (включая работы по приспособлению) по согласованному Мосгорнаследием проекту.***	***1,5 года***	***после выполнения п. 2***
3.	***Представить на утверждение отчетную документацию и получить акт приемки выполненных работ.***	***в течение 6 месяцев***	***после выполнения п. 3***
4.	***Проводить ремонт Объекта по разрешению Мосгорнаследия.***	***По мере необходимости на весь период действия акта***	***после выполнения п. 4***

Примечание:

Выполнение отдельных видов работ по сохранению Объекта может быть установлено предписаниями Департамента.

Приложение: материалы фотофиксации Объекта на 5 л. в 1 экз.

М.П.

Первый заместитель руководителя Департамента – главный инспектор в области государственной охраны объектов культурного наследия города Москвы — ***С.М.Мирзоян***

(наименование должности лица) (подпись) (инициалы, фамилия)

Начальник Управления территориального контроля — ***О.А.Голосной***

(наименование должности лица) (подпись) (инициалы, фамилия)

Исполнитель:

Советник отдела №3 Управления территориального контроля — ***А.С.Самойлов***

(должность лица, составившего акт) (подпись) (инициалы, фамилия)

Проект Акта подготовил:
Советник отдела №3
Управления территориального
контроля _____ _____ ***А.С.Самойлов***
(должность лица, составившего акт) (подпись) (инициалы, фамилия)

Акт получил:

_____
(фамилия, имя, отчество (при наличии) физического лица, должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия)

“ _____ ” _____
(дата получения Акта)

Акт направлен почтовым отправлением "___" _____20__ г.

_____
(фамилия, имя, отчество (при наличии), должность должностного лица, направившего Акт)

216

Приложение
к акту технического состояния объекта
культурного наследия (здания, строения,
сооружения, помещения, отнесенного к
недвижимому культурному наследию)

Фотографические изображения
объекта культурного наследия федерального значения
"Усадьба, XVIII-XIX вв. – Флигель, 1902 г., арх. Микини П.К",
по адресу: г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16

Фото № 1. Вид фасада с южной стороны.
Фото № 2. Вид фасада с северной стороны.
Фото № 3. Вид входа в здание.
Фото № 4. Вид внутренних помещений первого этажа.
Фото № 5. Вид коридора второго этажа.
Фото № 6. Вид помещений второго этажа.
Фото № 7. Вид помещений мансардного этажа.
Фото № 8. Вид коридора мансардного этажа.

217



Фото № 1. Вид фасада с южной стороны.



Фото № 2. Вид фасада с северной стороны.

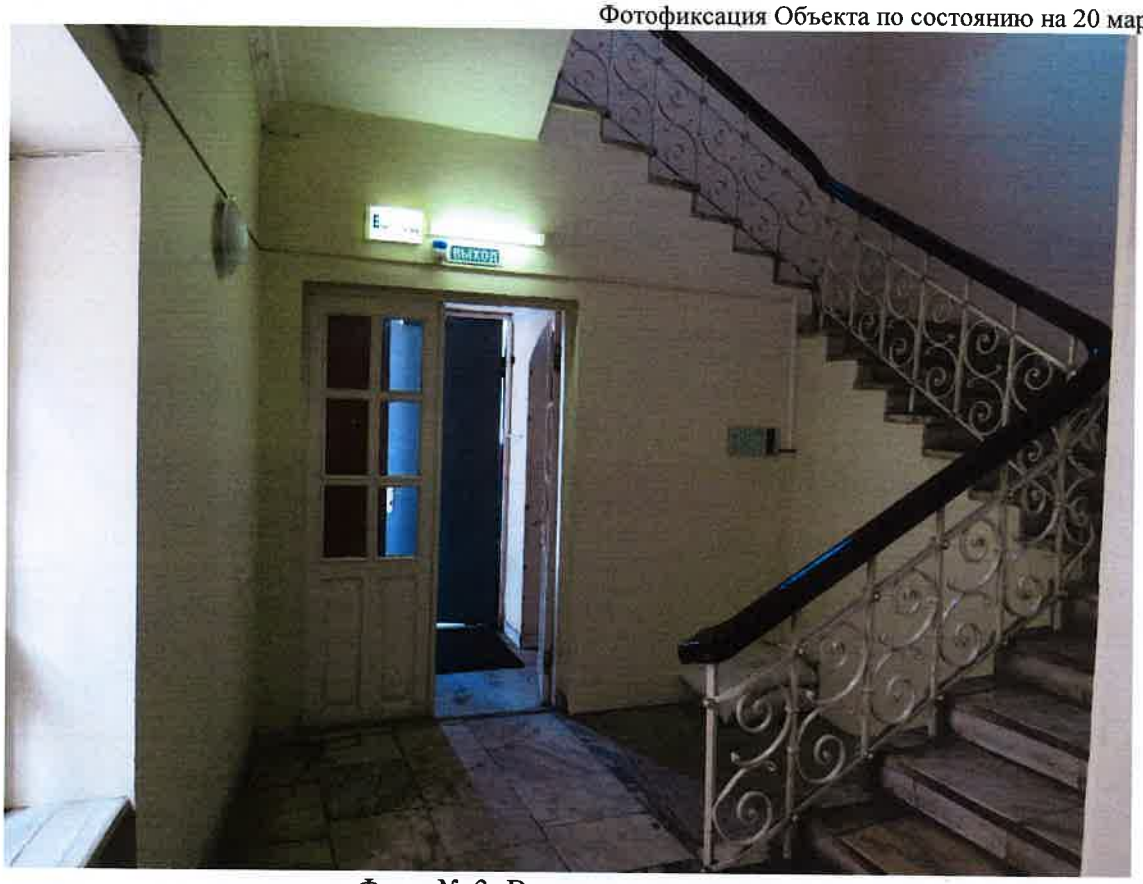


Фото № 3. Вид входа в здание.



Фото № 4. Вид внутренних помещений первого этажа.



Фото № 5. Вид коридора второго этажа.



Фото № 6. Вид помещений второго этажа.



Фото № 7. Вид помещений мансардного этажа.



Фото № 8. Вид коридора мансардного этажа.

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью.

9 (девять) листов

Управление территориального контроля

(подпись) А.С.Самойлов (расшифровка)

"24" августа 2018 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОРНАСЛЕДИЕ)

Пятницкая ул., д. 19, Москва, 115035
Телефон/факс: (495)957-73-54, (495)951-06-03, e-mail: dkn_info@mos.ru, www.mos.ru/dkn
ОКПО 00652228, ОГРН 1027700151170, ИНН/КПП 7705021556/770501001

СОГЛАСОВАНО:

Генеральный диретор
(должность)

Акционерное общество "Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга"
(наименование организации)

(подпись) *Г.И.Андреев* (ФИО)

"10" 04 2018 г.

М.П.

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель руководителя Департамента – главный археолог города Москвы
(должность)

Департамент культурного наследия города Москвы
(наименование организации)

(подпись) *Кондрашев Л.В.* (ФИО)

"27" марта 2018 г.

М.П.

ЗАДАНИЕ

на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации федерального значения
от "27" марта 2018 г. ДКН-054801-000017/18

1. Наименование объекта культурного наследия:

объект культурного наследия федерального значения "Усадьба, XVIII-XIX вв. - Флигель, 1902 г., арх. Микини П.К."

2. Адрес места нахождения объекта культурного наследия по данным органов технической инвентаризации:

г. Москва, ЦАО, Басманная Стар. ул., дом 19, стр. 16
(субъект РФ, населенный пункт, улица, дом, стр. офис)

3. Сведения о собственнике либо ином законном владельце объекта культурного наследия:

Собственник (законный владелец):

Акционерное общество "Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга"

(указать полное наименование, организационно-правовую форму юридического лица в соответствии с учредительными документами Ф.И.О.)

107078, г. Москва, Новая Басманная ул., д. 20, стр. 9

(субъект РФ, населенный пункт, улица, дом, стр. офис)

ОГРН/ОГРНИП 1167746458648

Ответственный представитель: ***Гребенщиков Алексей Дмитриевич***

(фамилия, имя, отчество)

Контактный телефон (включая код города): ***8 (499) 267-43-93, 8 (925) 085-65-66***

Адрес электронной почты: ***post@cnirti.ru, Grebenshikov.alexey@ya.ru***

4. Сведения об охранном обязательстве собственника или иного законного владельца ОКН:

Дата	***13 мая 2014 г.***
Номер	***и 422251-2013***
Орган охраны ОКН, выдавший документ:	***Департамент культурного наследия города Москвы***

5. Реквизиты документов об утверждении границы территории объекта культурного наследия:

1. территория объекта археологического наследия "Территория культурного слоя "Басманной слободы", XVI-XVII вв.", утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 г. № 176 "Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения"; 2. территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)" согласно приказу Департамента культурного наследия города Москвы от 14 ноября 2017 г. № 885; 3. территория объекта "Усадьба, XVIII-XIX вв.", утвержденная приказом Росохранкультуры от 21 апреля 2011 г. № 256; постановлением Правительства Москвы от 3 августа 2010 г. № 672-ПП ; ИКЭС при МКН Протокол секции № 3 "Экспертиза земель историко-культурного значения и зон охраны" № 3/21 от 29.12.2008; 4. заповедная территория "Басманное- Лефортово"; 5. территория объединенных охранных зон № 200, утвержденная постановлением Правительства Москвы от 7 июля 1998 г. № 545.

6. Реквизиты документов об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия, описание предмета охраны:

предмет охраны не утвержден

7. Реквизиты документов о согласовании органом охраны объектов культурного наследия ранее выполненной проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, возможность ее использования при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия:

Стройгенплан согласован 30 июля 2017 г. №16-09-615/7-4 (ОАО "ИПРОМАШПРОМ")

8. Состав и содержание проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:

Раздел 1. Предварительные работы: ***в необходимом объеме в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013, ГОСТ Р 55567-2013.***	
Раздел 2. Комплексные научные исследования: ***В объеме, необходимом для проектных работ, в соответствии с ГОСТ Р 55528-2013, ГОСТ Р 55967-2013.***	
В соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73 ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы и иные работы в границах территории объекта археологического наследия проводятся при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия разделов об обеспечении сохранности объектов археологического наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности объектов археологического наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.	
1 Этап до начала производства работ	2 Этап в процессе производства работ
Историко-архивные и библиографические исследования (исторические справки); *историко-архитектурные натурные исследования;* *инженерно-технические исследования;* *инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам;* *отчет по комплексным научным исследованиям.*	*При необходимости провести дополнительные исследования*
Раздел 3. Проект реставрации и приспособления: ***Проект реставрации и приспособления для современного использования.*** ***Возможно поэтапно.***	
1 Эскизный проект (архитектурные и конструктивные решения проекта)	2 Проект
Эскизный проект реставрации в составе стадии Проект: *Пояснительная записка с обоснованием проектных решений;* *Архитектурные решения.* *Конструктивные решения.*	*Пояснительная записка.* *Архитектурные решения.* *Конструктивные решения.* *Проект организации реставрации.*

	Акт определения влияния видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности безопасности объекта культурного наследия (приложение к письму Минкультуры России от 24 марта 2015 г. № 90-01-39-ГП). *Другие разделы, предусмотренные законодательством.* *Проект представить на рассмотрение и согласование в Мосгорнаследие с Актом государственной историко-культурной экспертизы.*
Раздел 4. Рабочая научно-проектная документация:	
1 Этап до начала производства работ	2 Этап в процессе производства работ
На объем реставрационных работ в т.ч. чертежи, шаблоны, спецификация на материалы используемые при проведении работ.	*При необходимости дополнить (уточнить) и включить в научный отчет.*
Раздел 5. Отчетная документация: ***Отчетную документацию выполнить в течение 90 рабочих дней со дня завершения работ и представить на утверждение в Мосгорнаследие (на объем выполненных работ). Отчетную документацию выполнить в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 25 июня 2015г. № 1840.***	

9. Порядок и условия согласования проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия:

Обеспечить согласование проектной документации в установленном законодательством об объектах культурного наследия порядке

10. Требования по научному руководству, авторскому надзору и техническому надзору:

В соответствии с законодательством обеспечить осуществление авторского и технического надзора за проведением работ на объекте культурного наследия и научного руководства. На протяжении всего периода производства работ на Объекте обеспечить ведение журнала научного руководства и авторского надзора.

11. Дополнительные требования и условия.

Обоснованное решение о влиянии видов работ на конструктивную надежность и безопасность объекта культурного наследия принимает государственный заказчик по представлению проектной организации, осуществляющей подготовку проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, в виде Акта определения влияния видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия.

Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае проведения работ, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, в т.ч. на объектах, не являющихся объектами культурного наследия, необходимо предусмотреть подготовку проектной документации в отношении отдельных этапов строительства касающихся объектов культурного наследия и объектов, не являющихся объектами культурного наследия. Указанная документация должна отвечать требованиям, установленным Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87.

Работы по консервации и реставрации (в том числе разработка проектной документации на проведение работ по консервации и реставрации), указанные в утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 19 апреля 2012 г. № 349 перечне работ, составляющих деятельность по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, должны проводиться под руководством специалистов, аттестованных Министерством культуры Российской Федерации и назначенных ответственными за организацию соответствующих их специальности работ приказом подрядной/проектной организации, с которой данные специалисты состоят в трудовых отношениях.

Осуществить приемку работ по сохранению объекта по акту приемки работ Мосгорнаследия в соответствии с приказом МК РФ от 26 июня 2015г. № 1840.

Земляные работы проводить в соответствии со ст. 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации."

После заключения государственного контракта (договора) необходимо уведомить Мосгорнаследие об организации, являющейся разработчиком проектной документации, имеющей лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия.

Задание подготовлено:

советник отдела выдачи разрешений и заданий Управления выдачи разрешений на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия Департамента культурного наследия города Москвы		*Извекова Анастасия Игоревна*
(должность)	(подпись)	(ФИО, полностью)

Д.Ю. ЗАЙЦЕВ
09.04.2018 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ
ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ
(МОСГОРНАСЛЕДИЕ)
Пятницкая улица, д.19, Москва, 115035
Телефон/факс: (495) 951-06-03, 953-23-24 e-mail: info@mhns.mos.ru, http://dkn.mos.ru
ОКПО 00652228, ОГРН 1027700151170, ИНН/КПП 7705021556/770501001

Предписание
о проведении работ по сохранению объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия
№ ПР-АТС-395 /2018

г. Москва — " 27 " августа 2018 г.
9 часов 00 минут
(место составления предписания) — (дата и время составления предписания)

Должностным лицом Мосгорнаследия советником отдела № 3 Управления территориального контроля Самойловым Антоном Сергеевичем
(должность, фамилия, имя, отчество (при наличии)

проведено мероприятие по контролю за состоянием объекта культурного наследия федерального значения "Усадьба, XVIII-XIX вв. – Флигель, 1902 г., арх. Микини П.К", г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16 (далее – Объект)
(категория историко-культурного значения объекта культурного наследия наименование объекта культурного наследия, адрес (место нахождения) объекта культурного наследия)

По результатам проведенного мероприятия оформлен акт технического состояния Объекта от "5" июня 2018 г. № ДКН-16-44-1040/8 которым установлены состав (перечень) видов работ по сохранению Объекта и сроки (периодичность) их проведения.

Собственником/иным законным владельцем Объекта является Акционерное общество "Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга", ИНН 9701039940.
(организационно-правовая форма и наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, физического лица, идентификационный номер налогоплательщика)

На основании пункта 2 статьи 47.2 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее – Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ) состав (перечень) видов работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр, выявленного объекта культурного наследия, сроки (периодичность) проведения таких работ определяются

соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр, выявленного объекта культурного наследия на основании составленного соответствующим органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр, выявленного объекта культурного наследия с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

В соответствии со статьей 47.3 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия при содержании и использовании объекта культурного наследия обязан осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии, а также не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия.

В соответствии с пунктом 2 статьи 22 Закона города Москвы от 14 июля 2000 г. № 26 "Об охране и использовании недвижимых памятников истории и культуры" пользователи и собственники недвижимых памятников истории и культуры обязаны:

соблюдать порядок и правила охраны, содержания, использования и реставрации недвижимого памятника истории и культуры;

выполнять предписания уполномоченного органа по вопросам охраны, содержания и использования недвижимых памятников.

На основании указанного, руководствуясь подпунктом 3 пункта 6 статьи 11 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ, пунктом 4.4.45 Положения о Департаменте культурного наследия города Москвы, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 26 апреля 2011 г. № 154-ПП, пунктом 1.7.2 Административного регламента исполнения Департаментом культурного наследия города Москвы государственной функции по осуществлению регионального государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 28 декабря 2015 г. № 958-ПП,

ПРЕДПИСЫВАЮ:

Акционерному обществу "Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга", ИНН 9701039940

(организационно-правовая форма и наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, физического лица, идентификационный номер налогоплательщика)

в соответствии с требованиями законодательства об объектах культурного наследия:

1. Провести работы по сохранению Объекта согласно составу (перечню) видов работ по сохранению объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия и при соблюдении сроков (периодичности) проведения таких работ, установленных актом технического состояния Объекта от "5" июня 2018 г. № ДКН-16-44-1040/8.

2. Информировать Мосгорнаследие о соблюдении сроков проведения работ по сохранению Объекта путем направления письменного уведомления и копий подтверждающих документов не позднее пятнадцати календарных дней с момента истечения каждого из сроков проведения работ по сохранению Объекта, установленных актом технического состояния Объекта от "5" июня 2018 г. № ДКН-16-44-1040/8.

3. Информировать Мосгорнаследие о соблюдении периодичности проведения работ по сохранению Объекта путем направления письменного уведомления и копий подтверждающих документов ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным.

В соответствии со статьей 45 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ работы по сохранению объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия проводятся на основании письменного разрешения и задания на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, выявленного объекта культурного наследия, выданных в установленном порядке Мосгорнаследием, и в соответствии с документацией, согласованной с Мосгорнаследием.

В случае если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта, указанные работы проводятся также при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, предоставляемого в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, и при условии осуществления государственного строительного надзора за указанными работами и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия.

Одновременно разъясняю, что невыполнение в установленный срок законного предписания должностного лица, осуществляющего государственный контроль (надзор), об устранении нарушений законодательства влечет административную ответственность, предусмотренную частью 18 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с пунктом 6.5 Административного регламента исполнения Департаментом культурного наследия города Москвы государственной функции по осуществлению регионального государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной

охраной объектов культурного наследия, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 28 декабря 2015 г. № 958-ПП (далее – Административный регламент), в случае невозможности исполнения требований предписания по причинам, не зависящим от лица, которому выдано предписание, такое лицо вправе не позднее чем за двадцать рабочих дней до истечения срока исполнения предписания обратиться в Мосгорнаследие с мотивированным заявлением о продлении срока исполнения об устранении нарушения или его отдельных пунктов.

Согласно пункту 3.6.8 Административного регламента лица, в отношении которых осуществлялась государственная функция, в случае несогласия с выданным предписанием в течение пятнадцати рабочих дней с даты получения предписания вправе представить в Департамент в письменной форме возражения в отношении выданного предписания в целом или его отдельных положений (далее – возражения). При этом лицо, в отношении которого осуществлялась государственная функция, вправе приложить к таким возражениям документы, подтверждающие обоснованность таких возражений, или их заверенные копии либо в согласованный срок передать их в Департамент. Указанные документы могут быть направлены в форме электронных документов (пакета электронных документов), подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью проверяемого лица.

Советник отдела № 3
Управления территориального
контроля _____ _____ А.С.Самойлов

(должность уполномоченного лица) (подпись) (инициалы имени и отчества (при наличии), фамилия)

(указывается должностное лицо Департамента культурного наследия города Москвы, выдавшее предписание)

Предписание получено

_____

(фамилия, имя, отчество (при наличии), должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя; фамилия, имя, отчество физического лица)

"_____"_____ 20__ г.

Предписание направлено почтой " ____ " _____ 20__ г.

_____

(фамилия, имя, отчество (при наличии), должность уполномоченного должностного лица, направившего предписание, почтовый идентификатор № _____)

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ДЕПАРТАМЕНТ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ГОРОДА МОСКВЫ

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

16 апреля 2020 г. № 246

Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения (ансамбля) "Усадьба"

В соответствии со статьями 9.1 и 33 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", пунктами 8 и 9 Порядка определения предмета охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии со статьей 64 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13 января 2016 г. № 28:

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения (ансамбля) "Усадьба", расположенного по адресу: г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 1, 16 (адрес в соответствии с актом органа государственной власти об отнесении объекта к памятникам истории и культуры: г. Москва, Басманная Старая ул., 19), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать утратившим силу распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 10 марта 2017 г. № 102 "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения "Усадьба, XVIII–XIX вв." (главный дом)".

3. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на заместителя руководителя Департамента культурного наследия города Москвы – главного археолога города Москвы Л.В.Кондрашева.

Руководитель А.А.Емельянов

Приложение
к распоряжению Департамента
культурного наследия города Москвы
от "16" 04 2020 г. № 246

ПРЕДМЕТ ОХРАНЫ
объекта культурного наследия федерального значения (ансамбля) "Усадьба", расположенного по адресу: г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 1, 16 (адрес в соответствии с актом органа государственной власти об отнесении объекта к памятникам истории и культуры: г. Москва, Басманная Старая ул., 19)

Предметом охраны объекта культурного наследия федерального значения (ансамбля) "Усадьба" являются:

1. Ансамбль:

местоположение и градостроительные характеристики ансамбля, участвующего в формировании застройки красной линии улицы Старой Басманной, его роль в композиционно-планировочной структуре квартала (согласно схеме предмета охраны);

пространственно-планировочная структура ансамбля XVIII–XIX веков, включая местоположение зданий, соотношение застроенных и незастроенных, озелененных и неозелененных территорий (согласно схеме предмета охраны).

2. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 1 (главный дом):

местоположение и градостроительные характеристики здания, участвующего в формировании фронта застройки улицы Старой Басманной, его роль в композиционно-планировочной структуре ансамбля и квартала (согласно схеме предмета охраны);

объемно-пространственная композиция двухэтажного с подвалом и полуподвалом здания конца XVIII–XIX веков, с ризалитами (согласно схеме предмета охраны), высотные отметки по венчающему карнизу (с учетом реставрационных работ 1980-х годов);

крыши, их конфигурации, а также характер кровельного покрытия, каменный парапет, угловые тумбы с вазонами, высотные отметки по конькам (с учетом реставрационных работ 1990–2000-х годов);

композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов конца XVIII–XIX веков, включая местоположение, размер, форму и оформление оконных и дверных проемов, наличники, сандрики, подоконные полочки, филенки, цоколь, руст, в том числе "под шубу", междуэтажные карнизы, меандровый фриз, угловые и средостенные рустованные лопатки, каннелированные пилястры, медальон с барельефом, лепные кронштейны,

треугольные и лучковый фронтоны, венчающий профилированный карниз (согласно схеме предмета охраны);

материал и характер отделки фасадных поверхностей конца XVIII–XIX веков, в том числе штукатурка по кирпичной кладке;

колористическое решение фасадов конца XVIII–XIX веков (уточняется в процессе реставрационных исследований);

пространственно-планировочная структура интерьеров здания в пределах капитальных стен и перекрытий конца XVIII–XIX веков (согласно схеме предмета охраны);

капитальные стены и сводчатые перекрытия конца XVIII–XIX веков, их конструкция и материал (согласно схеме предмета охраны);

местоположение лестниц XIX века (согласно схеме предмета охраны);

декоративное оформление интерьеров конца XIX века, включая штукатурный тянутый и лепной декор, падуги, карнизы (с учетом реставрационных работ 1980-х годов; согласно схеме предмета охраны);

столярные заполнения оконных и дверных проемов конца XIX века со скобяным прибором, их материал, характер оформления и колористическое решение, включая филенчатые двери в интерьере;

каменная ограда 1870-х годов по улице Старой Басманной, ее композиционное решение и декоративное оформление, включая глухие прясла в столбах на цоколе, высотные отметки (согласно схеме предмета охраны).

3. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16 (часть; флигель):

местоположение и градостроительные характеристики здания, участвующего в формировании фронта застройки улицы Старой Басманной, ее роль в композиционно-планировочной структуре ансамбля и квартала (согласно схеме предмета охраны);

объемно-пространственная композиция двухэтажного с подвалом прямоугольной формы в плане здания 1902 года, с эркером в уровне второго этажа (согласно схеме предмета охраны), высотные отметки по венчающему карнизу, щипцовым фронтонам-брандмауэрам и парапетным столбикам ограждения крыши;

крыши 1902 года, в том числе фигурная над эркером, их конфигурация, материал, характер кровельного покрытия, в том числе высотные отметки по конькам кровли;

композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов 1902 года, включая местоположение, форму, размер и оформление оконных и дверных проемов, цоколь с креповками, пилястры на постаментах, междуэтажный сложнопрофилированный карниз с креповками, профилированные наличники оконных проемов, лепной декор, в том числе

кронштейны с масками львов, маскароны, гирлянды, венчающий профилированный карниз с креповками и лепным фризом, парапетные столбики ограждения крыши (согласно схеме предмета охраны);

материал и характер отделки фасадных поверхностей 1902 года, в том числе гладкая штукатурка с окраской, окраска по кирпичу;

колористическое решение фасадов 1902 года;

пространственно-планировочная структура здания в пределах капитальных стен, перегородок и перекрытий 1902 года (согласно схеме предмета охраны);

капитальные стены и перекрытия 1902 года, их конструкция и материал, включая своды типа "монье" (согласно схеме предмета охраны);

лестницы 1902 года, их местоположение, конструкция, материал, декоративное оформление, включая балясник ограждения маршей с деревянными профилированными поручнями (согласно схеме предмета охраны);

архитектурно-художественное оформление интерьеров 1902 года, включая профилированные наличники проемов, филенчатые двупольные и однопольные двери парадных залов, профилированные и лепные карнизы потолков, лепной декор потолков и лепные розетки, паркет, печи с печным прибором (согласно схеме предмета охраны);

столярные заполнения оконных и дверных проемов 1902 года со скобяным прибором, их материал, характер оформления и колористическое решение.

4. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 1 (часть; службы):

местоположение и градостроительные характеристики здания, его роль в композиционно-планировочной структуре ансамбля и квартала (согласно схеме предмета охраны);

объемно-пространственная композиция двухэтажного с подвалом здания второй половины XIX века (согласно схеме предмета охраны);

пространственно-планировочная структура здания в пределах капитальных стен второй половины XIX века;

капитальные стены второй половины XIX века, их конструкция и материал;

материал и характер отделки фасадных поверхностей, в том числе белый камень, гладкая штукатурка с окраской западного фасада и неоштукатуренный восточный брандмауэрный фасад.

Изменение предмета охраны может быть осуществлено в порядке и случаях, предусмотренных законодательством об объектах культурного наследия.

Приложение
к предмету охраны объекта культурного
наследия федерального значения
(ансамбля) "Усадьба", расположенного
по адресу: г. Москва, ул. Старая Басманная,
д. 19, стр. 1, 16 (адрес в соответствии
с актом органа государственной власти
об отнесении объекта к памятникам
истории и культуры: г. Москва, Басманная
Старая ул., 19)

Схема предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения (ансамбля) "Усадьба"

1. Местоположение и градостроительные характеристики ансамбля



Условные обозначения:

- объекты культурного наследия (памятники), входящие в состав объекта культурного наследия федерального значения (ансамбля) "Усадьба":

Ⅰ - г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 1 (главный дом);

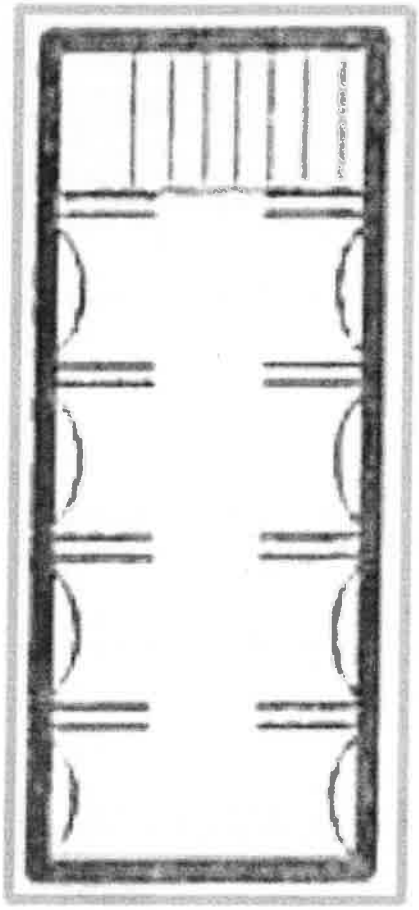
Ⅱ - г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16 (часть; флигель);

Ⅲ - г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16 (часть; службы);

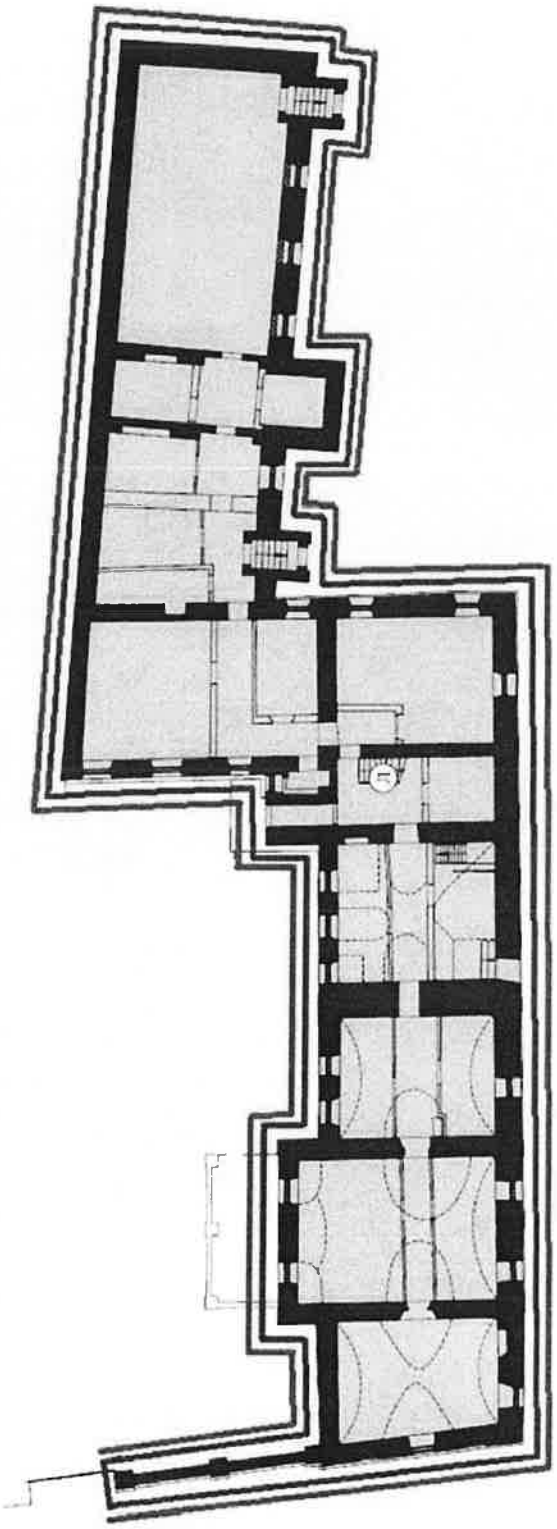
- пространственно-планировочная структура ансамбля XVIII–XIX веков.

2. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 1 (главный дом)

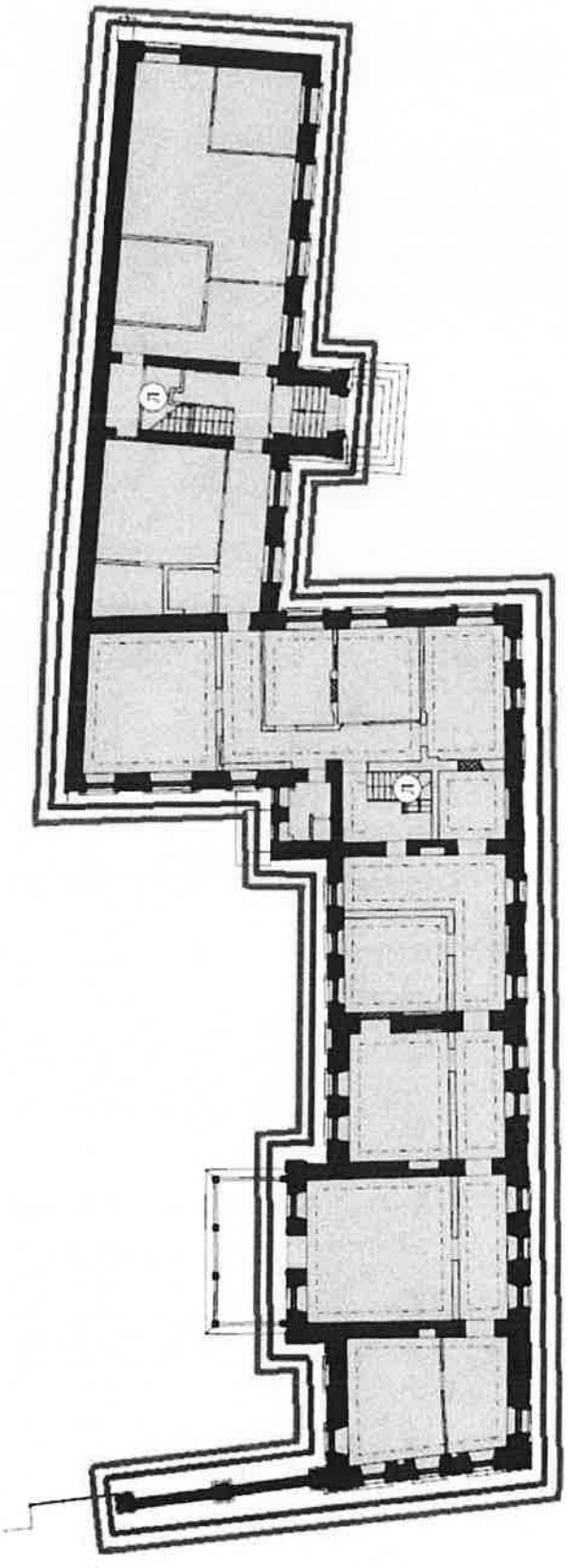
2.1. Подвал



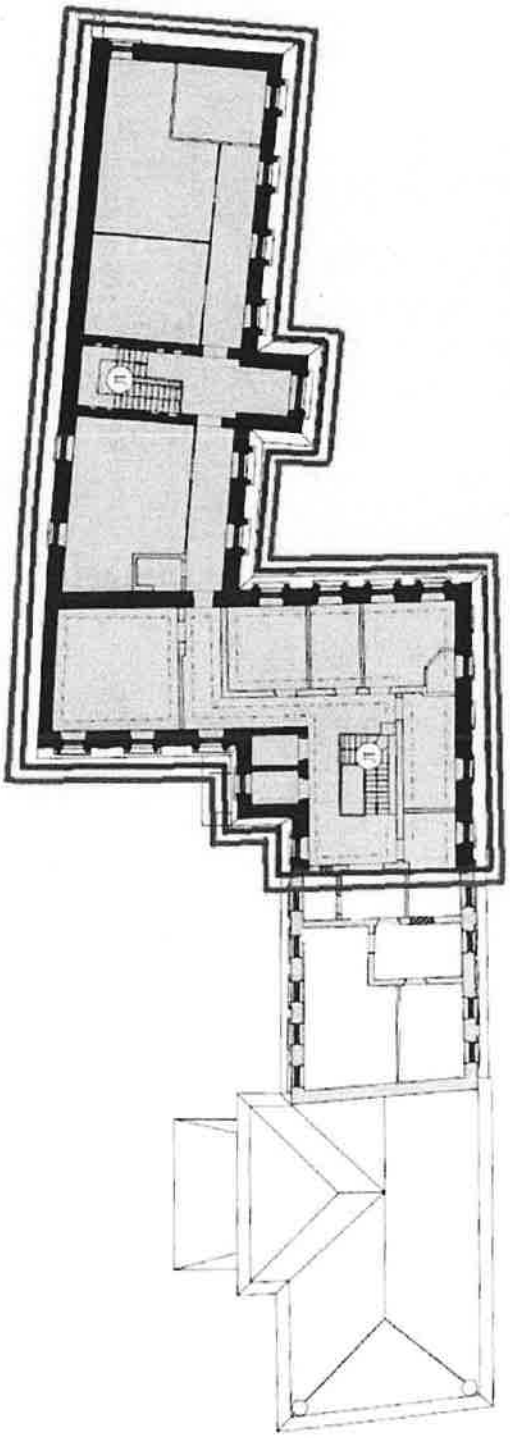
2.2. Полуподвал



2.3. Первый этаж



2.4. Второй этаж



Условные обозначения:

- объемно-пространственная композиция здания конца XVIII–XIX веков;

- композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов конца XVIII–XIX веков;

- пространственно-планировочная структура интерьеров здания конца XVIII–XIX веков;

- капитальные стены и сводчатые перекрытия конца XVIII–XIX веков;

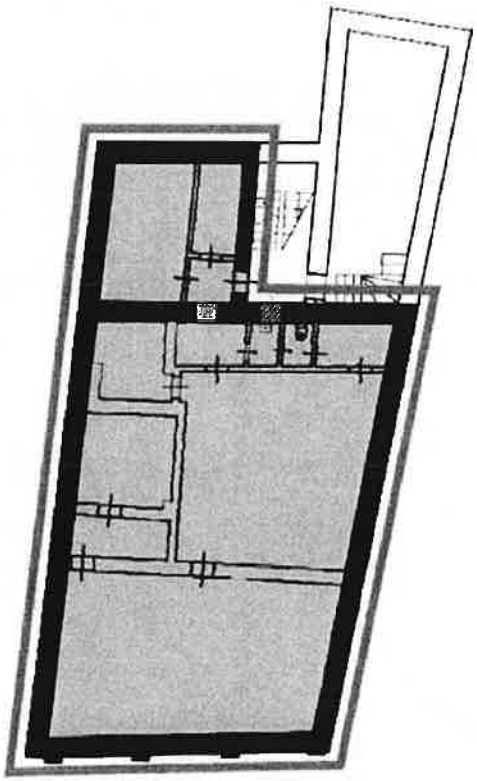
- сводчатые перекрытия;

- штукатурный тянутый и лепной декор;

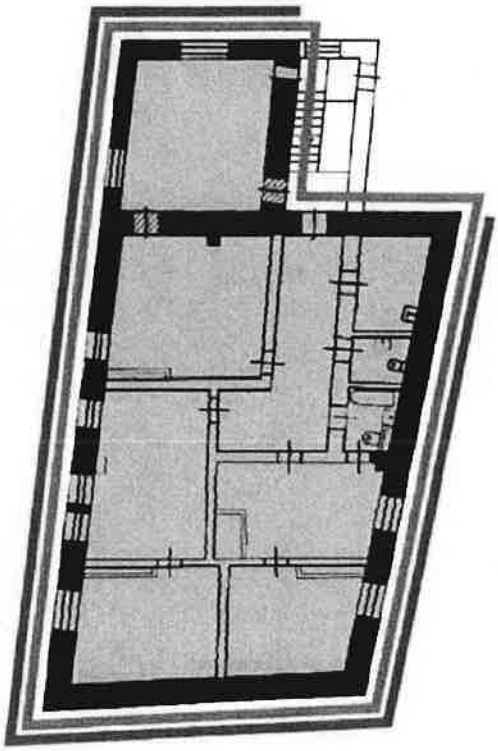
Л1 - местоположение лестниц XIX века.

3. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16 (часть; флигель)

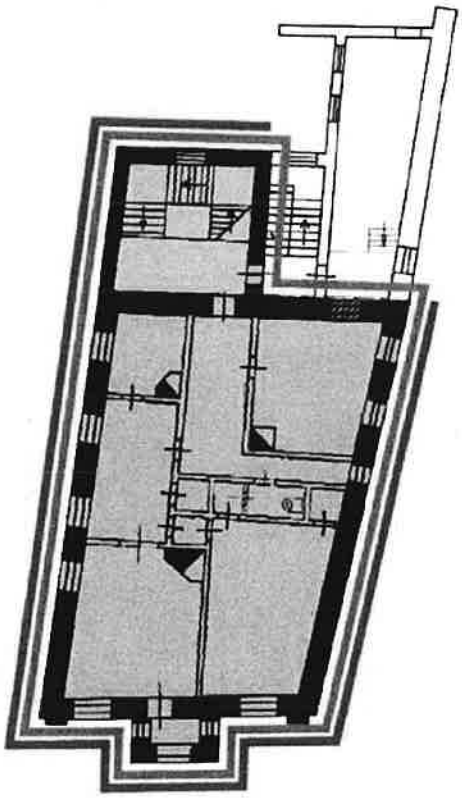
3.1. Подвал



3.2. Первый этаж



3.3. Второй этаж



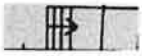
Условные обозначения:

 - объемно-пространственная композиция здания 1902 года;

 - композиционное решение и архитектурно-художественное оформление фасадов 1902 года;

 - пространственно-планировочная структура здания 1902 года;

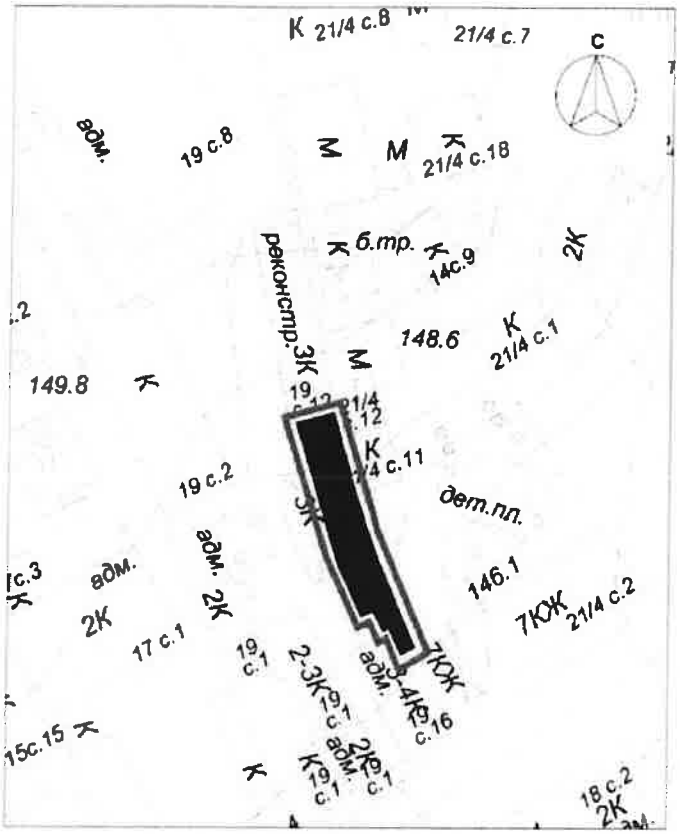
 - капитальные стены и перекрытия 1902 года;

 - лестницы 1902 года;

 - архитектурно-художественное оформление интерьеров 1902 года;

 - печи с печным прибором.

4. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16 (часть; службы)



Условные обозначения:

——— - объемно-пространственная композиция здания второй половины XIX века.

ПРОЕКТ РАСПОРЯЖЕНИЯ ВНЕСЕН:

Заместитель руководителя Департамента культурного наследия города Москвы – главный археолог города Москвы

Л.В.Кондрашев
"8" апреля 2020 г.

ПРОЕКТ РАСПОРЯЖЕНИЯ ПОДГОТОВЛЕН:

Начальник Управления государственного учета и экспертизы объектов культурного наследия

С.А.Рождественская
"8" апреля 2020 г.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Консультант отдела государственной историко-культурной экспертизы Управления государственного учета и экспертизы объектов культурного наследия

Е.В.Петрова
"8" апреля 2020 г.

Подлежит официальному опубликованию и размещению в общедоступных справочных информационных системах

Е.В.Петрова
"8" апреля 2020 г.

Не подлежит размещению во внутренней справочной информационной системе Департамента

Е.В.Петрова
"8" апреля 2020 г.

ПРОЕКТ РАСПОРЯЖЕНИЯ СОГЛАСОВАН:

Начальник Управления рассмотрения документации

А.В.Леванова
"9" апреля 2020 г.

Исполняющий обязанности начальника Управления территориального контроля

Е.В.Таразанова
"10" апреля 2020 г.

Начальник Правового управления

А.М.Зуева
"10" апреля 2020 г.

Начальник Управления документационного обеспечения и контроля

Г.И.Чернякова
"13" 04 2020 г.

Список рассылки: Кондрашеву Л.В., Логиновой Ю.А., Рождественской С.А., Зуевой А.М., Левановой А.В., Голосному О.А., Соничеву А.Ю., Черняковой Г.И.

ООО «БЮРО А495»
тел. (495) 921 05 01
e-mail: info@ba495.ru
www.ba495.ru
Лицензия № МКРФ 02567 от 26 мая 2015 г

ЗАКАЗЧИК:
Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И.Берга»

НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба, XVIII-XIX вв.- Флигель, 1902 г., арх. Микини П. К.», расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Басманная Стар. ул., дом 19, стр. 16

Раздел III.
Проектная документация
279/19/3-П

Сводный сметный расчет и локальные сметы.
279/19/3-П-СМ



г. Москва, 2019 г.

ООО «БЮРО А495»
тел. (495) 921 05 01
e-mail: info@ba495.ru
www.ba495.ru
Лицензия № МКРФ 02567 от 26 мая 2015 г

ЗАКАЗЧИК:
Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И.Берга»

НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба, XVIII-XIX вв.- Флигель, 1902 г., арх. Микини П. К.», расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Басманная Стар. ул., дом 19, стр. 16

Раздел III.
Проектная документация
279/19/3-П

Сводный сметный расчет и локальные сметы.
279/19/3-П-СМ

Генеральный директор Ю.М. Юдич

ГАП А.И. Прокофьев

г. Москва, 2019 г.

Сводный сметный расчет

для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Усадьба XVIII-XIX вв. Флигель,1902г., арх.Микини П.К.", расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Басманная Стар.ул., дом 19 стр.16

№ п/п	Смета	Сумма	НДС 20%	Всего	Примечание
1	Смета №1	55 014 913,92	11 002 982,78	66 017 896,71	
2	Смета №2	17 937 325,44	3 587 465,09	21 524 790,53	
ИТОГО по объекту:		72 952 239,36	14 590 447,87	87 542 687,24	

Составил сметчик ООО «Бюро А495» Фролова О.В.

(должность, подпись, инициалы, фамилия)

Проверил

(должность, подпись, инициалы, фамилия)

СМЕТА № 1

для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Усадьба XVIII-XIX вв. Флигель,1902г., арх.Микини П.К.", расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Басманная Стар.ул., дом 19 стр.16

СУПСС-87 Том 1

Расчет произведен по показателям объема здания - 6752,9 м3

№ п/п	Шифр нормат.	Процент утраты первоначального облика и технического состояния	Примененые коэффициенты и их обоснование	Наименование конструктивных элементов и видов работ	Общая стоимость, руб.	В том числе стоимость трудозатрат, руб.
1	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ. Том1.Раздел 1 § 1.8п.1	20		Фундаменты и стены подвала Общая стоимость: 6752,9 м3 *1,39*0,2 В том числе стоимость трудозатрат: 6752,9*0,52*0,2	1 877,58	702,30
2	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ. Том1.Раздел 1 § 1.8п.2	10	К= 0,75 Общ.часть п 28. Кирпич обыкновенный	Стены кирпичные архитектурного оформления средней сложности Общая стоимость: 6752,9 м3 *19,69*0,1*0,75 В том числе стоимость трудозатрат: 6752,9*2,59*0,1*0,75	9 972,35	1 311,75
7	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ. Том1.Раздел 1 § 1.8 п.7	100		Крыша и кровля Общая стоимость: 6752,9 м3*0,93 В том числе стоимость трудозатрат: 6752,9 м3*0,34	6 280,20	2 295,99
8	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ. Том1.Раздел 1 § 1.8 п.8	100		Полы половая доска, плитка Общая стоимость: 6752,9 м3*0,11 В том числе стоимость трудозатрат: 6752,9 м3*0,05	742,82	337,65
9	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ. Том1.Раздел 1 § 1.8 п.9	100		Полы паркет Общая стоимость: 6752,9*3,34 В том числе стоимость трудозатрат: 6752,9 м3*1,93	22 554,69	13 033,10
10	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ. Том1.Раздел 1 § 1.8 п.10	100	К=1,0	Заполнение оконных проемов в каменных стенах Общая стоимость: 6752,9 м3*2,11 В том числе стоимость трудозатрат: 6752,9 м3*1,46	14 248,62	9 859,23

11	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ. Том1.Раздел 1 § 1.8 п.11	100	К=1,0	Заполнение дверных проемов Общая стоимость: 6752,9 м3*0,66 В том числе стоимость трудозатрат: 6752,9 м3*0,4	4 456,91	2 701,16
14	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ. Том1.Раздел 1 § 1.8 п.15	100		Внутренняя отделка высококачественная Общая стоимость: 6752,9 м3*1,4 В том числе стоимость трудозатрат: 6752,9 м3*1,21	9 454,06	8 171,01
15	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ Раздел 1 § 1.7 п. 18 А	20-80		Декор интерьера: скульптурно-лепной декор- потолочные розетки, карнизы Общая стоимость: 6752,9 м3 *1,52*0,5 В том числе стоимость трудозатрат: 6752,9м3*1,25*0,5	5 132,20	4 220,56
16	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ Раздел 1 § 1.7 п. 18 В	100		Декор интерьера: печи кирпичные, облицованными кирпичными изразцами с латунными и бронзовыми скобяными приборами Общая стоимость: 6752,9 м3 *1,49 В том числе стоимость трудозатрат: 6752,9м3*0,51	10 061,82	3 443,98
17	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ. Том1.Раздел 1 § 1.8 п.16	100	К=1,1 О.Ч. п.27	Наружная отделка: высококачественная штукатурка, эмульсионная окраска фасада Общая стоимость: 6752,9 м3 *0,40*1,1 В том числе стоимость трудозатрат: 6752,9 м3*0,36*1,1	2 971,28	2 674,15
18	Сборник укрупненной сметной стоимости реставрац.-востанов.работ. Том1.Раздел 1 § 1.8 п.17	100	К=1,1 О.Ч. п.27	Прочие работы: Балкон, крыльца, сход в подвал, бельведер Общая стоимость: 6752,9 м3*4,23*1,1 В том числе стоимость трудозатрат: 6752,9 м3*1,10*1,1	31 421,24	8 171,01
	ИТОГО по смете				**119 173,77**	**56 921,88**
	Письмо Министерства культуры Российской феедерации N 16-01-39/10-КЧ от 7.02.2012 г., коэффициент пересчета в цены 2001г. (К=37,64)				4 485 700,66	2 142 539,65
	Накладные расходы 21,9% от СМР Приказ Министерства культуры № 95 от 04.03.92г.				982 368,45	
	Плановые накопления 8% от СМР Постановление Совета Министров № 249 от28.03.83г.				358 856,05	
	Итого с НР и ПН				5 826 925,16	
	Непредвиденные затраты 15% (п. 9 О.Ч. сборника СУПСС-87 Том 1)				874 038,77	
	Итого:				6 700 963,94	
	С индексом пересчета в цены 2 кв.2020г. К=8,21 письмо Минстроя России №17207-ИФ/09 от 06.05.2020г.				55 014 913,92	
	НДС 20 %				11 002 982,78	
	Всего по смете				**66 017 896,71**	

Составил сметчик ООО «Бюро А495» Фролова О.В.

(должность, подпись, инициалы, фамилия)

Проверил

(должность, подпись, инициалы, фамилия)

Форма № 4б

"СОГЛАСОВАНО"

_____
"____"_____ 2020 г.

"УТВЕРЖДАЮ"

_____
"____"_____ 2020 г.

для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения "Усадьба XVIII-XIX вв. Флигель,1902г., арх.Микини П.К.", расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Басманная Стар.ул., дом 19 стр.16

(наименование стройки и/или объекта)

СМЕТА № 2

работы не вошедшие в смету №1, для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия фудурального значения "Усадьба XVIII-XIX вв. Флигель,1902г., арх.Микини П.К.", расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, Басманная Стар.ул., дом 19 стр.16

(наименование работ и затрат)

Основание: чертежи № 279/19/3-П АР

	В базисном уровне цен	В текущем уровне цен	
Сметная стоимость	**1 326,91**	**21 524,79**	**тыс.руб**
Строительные работы	1 257,81	17 388,77	тыс.руб
Работы по монтажу оборудования	0,00	0,00	тыс.руб
Оборудование	0,00	0,00	тыс.руб
Прочие работы и затраты	69,10	196,84	тыс.руб
Средства на оплату труда	328,12	6 916,87	тыс.руб
Затраты труда	22 599,27		чел.-ч.

Составлен(а) по ТСН-2001 с учетом Дополнения №: 50

№ п/п	Шифр расценки и коды ресурсов	Наименование работ и затрат	Ед. изм.	Кол-во единиц	Цена на ед. изм., руб.	Поправочные коэффициенты	Коэффициенты зимних удорожаний	Всего затрат в базисном уровне цен, руб.	Коэффициенты (индексы) пересчета, нормы НР и СП	ВСЕГО затрат в текущем уровне цен, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Раздел: Реставрационно-строительные работы

1	7.21-1-1 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3 Поправка: ТСН-2001.7-21. О.П. п.11.1*	Устройство металлических инвентарных лесов на фасадах	*1 М2 ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПРОЕКЦИИ ЛЕСОВ НА СТЕНУ*	941,3						
		ЗП			12,49	)*1,15)*2,7	1,047	38 219,28	21,08	805 662,42
		ЭМ			0,10	)*1,15	1,047	110,38	8,5	900,99
		в т.ч. ЗПМ			0,02	)*1,15	1,047	*19,71*	21,08	*415,49*
		МР			20,83		1	19 607,28	5,05	99 016,76
		НР от ЗП	%	110				42 041,21	88	708 982,93
		СП от ЗП	%	85				32 486,39	41	330 321,59
		НР и СП от ЗПМ	%	175				34,49	157	652,32
		ЗТР	*чел-ч*	0,86		)*1,15)*2,7	1,047	2 631,69		
		Всего по позиции:						**132 499,03**		**1 945 537,01**
2	7.21-1-2 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3 Поправка: ТСН-2001.7-21. О.П. п.11.1*	Разборка металлических инвентарных лесов на фасадах	*1 М2 ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПРОЕКЦИИ ЛЕСОВ НА СТЕНУ*	941,3						
		ЗП			6,10	)*1,15)*2,7	1,047	18 666,15	21,08	393 482,44
		ЭМ			0,10	)*1,15	1,047	110,38	8,5	900,99
		в т.ч. ЗПМ			0,02	)*1,15	1,047	*19,71*	21,08	*415,49*
		НР от ЗП	%	110				20 532,77	88	346 264,55
		СП от ЗП	%	85				15 866,23	41	161 327,80
		НР и СП от ЗПМ	%	175				34,49	157	652,32
		ЗТР	*чел-ч*	0,42		)*1,15)*2,7	1,047	1 285,24		
		Всего по позиции:						**55 210,02**		**902 628,10**
3	2.1-4-85	Леса инвентарные металлические трубчатые на хомутах (ЛСПХ) со щитами для отделки сложных фасадов, 100 м2	*маш.-ч.*	4384						
		ЭМ			1,20		1	5 260,80	3,07	16 150,66
		в т.ч. ЗПМ			0,02		1	*87,68*	21,08	*1 848,29*
		НР и СП от ЗПМ	%	175				153,44	157	2 901,82
		Всего по позиции:						**5 414,24**		**19 052,48**

4	7.21-3-1 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Устройство комбинированных лесов в помещениях	*1 М3 РЕСТАВРИРУЕМОГО ПОМЕЩЕНИЯ*	6752,9						
		ЗП			20,76	)*1,15	1,047	168 767,73	21,08	3 557 623,75
		ЭМ			0,10	)*1,15	1,047	791,87	8,5	6 464,07
		в т.ч. ЗПМ			0,02	)*1,15	1,047	*141,41*	21,08	*2 980,92*
		МР			30,09		1	203 194,76	4,49	912 344,47
		НР от ЗП	%	110				185 644,50	88	3 130 708,90
		СП от ЗП	%	85				143 452,57	41	1 458 625,74
		НР и СП от ЗПМ	%	175				247,47	157	4 680,04
		ЗТР	*чел-ч*	1,43		)*1,15	1,047	11 627,09		
		Всего по позиции:						**702 098,90**		**9 070 446,97**
5	7.8-2-1 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Отбивка штукатурки с кирпичных и бетонных поверхностей стен и потолков отдельными местами	*1 М2 ОТБИТОЙ ШТУКАТУРКИ*	60						
		ЗП			6,34	)*1,15	1,047	457,96	21,08	9 653,80
		НР от ЗП	%	110				503,76	88	8 495,34
		СП от ЗП	%	85				389,27	41	3 958,06
		ЗТР	*чел-ч*	0,53		)*1,15	1,047	38,29		
		Всего по позиции:						**1 350,99**		**22 107,20**
6	7.21-14-1 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Постановка маяков на трещинах стен	*1 маяк*	84						
		ЗП			5,00	)*1,15	1,047	505,70	21,08	10 660,16
		МР			0,93		1	78,12	3,02	235,92
		НР от ЗП	%	110				556,27	88	9 380,94
		СП от ЗП	%	85				429,85	41	4 370,67
		ЗТР	*чел-ч*	0,37		)*1,15	1,047	37,42		
		Всего по позиции:						**1 569,94**		**24 647,69**
7	7.3-15-1 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Реставрация швов кирпичной кладки путем заполнения специальным (известковым) раствором гладких поверхностей	*1 М2 ПОВЕРХНОСТИ КЛАДКИ*	94,1						
		ЗП			21,90	)*1,15	1,067	2 529,19	21,08	53 315,33
7,1	1.3-2-213	Составы известковые (тесто) реставрационные с минеральными добавками быстротвердеющие для восстановления поврежденных поверхностей из естественного камня и штукатурки, типа Хистолит								
		Реставриермертель - марки М 350	*кг*	0,143032	42,26		1,025	6,20	7,17	44,45
7,2	1.3-2-14	Растворы цементно-известковые, марка 100	*м3*	0,3764	477,64		1,025	184,28	6,87	1 266,00
		НР от ЗП	%	91				2 301,56	73	38 920,19
		СП от ЗП	%	70				1 770,43	41	21 859,29
		ЗТР	*чел-ч*	1,6		)*1,15	1,067	184,74		
		Всего по позиции:						**6 791,66**		**115 405,26**
8	7.8-32-3 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Реставрация и воссоздание штукатурки фасадов по кирпичным поверхностям известково-цементным (или известковым) раствором стен с прорезными рустами	*1 м2 поверхности*	24,5						
		ЗП			141,50	)*1,15	1,047	4 174,27	21,08	87 993,61
		ЭМ			0,60	)*1,15	1,047	17,75	8,47	150,97
		в т.ч. ЗПМ			0,12	)*1,15	1,047	*3,59*	21,08	*75,68*
		МР			11,15		1,003	273,99	5,92	1 622,02
8,1	1.1-1-1939	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Макфлоу"	*кг*	90,65	11,15		1,003	1 013,78	5,36	5 433,86
		НР от ЗП	%	110				4 591,70	88	77 434,38
		СП от ЗП	%	85				3 548,13	41	36 077,38
		НР и СП от ЗПМ	%	175				6,28	157	118,82
		ЗТР	*чел-ч*	9,6		)*1,15	1,047	283,19		
		Всего по позиции:						**13 625,90**		**208 831,04**
9	7.8-16-1 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Реставрация тяг горизонтальных, карнизов, падуг по камню (без разделки углов) известково-цементным раствором	*1 М2 РАЗВЕРНУТОЙ ПОВЕРХНОСТИ*	16,2						
		ЗП			176,50	)*1,15	1,047	3 442,82	21,08	72 574,65
		ЭМ			1,00	)*1,15	1,047	19,51	8,47	165,25
		в т.ч. ЗПМ			0,20	)*1,15	1,047	*3,90*	21,08	*82,21*
		МР			12,92		1,003	209,93	5,84	1 225,99
9,1	5733120000	Портландцемент	*кг*	225,18	0,00		1,003	0,00	1	0,00
		НР от ЗП	%	110				3 787,10	88	63 865,69
		СП от ЗП	%	85				2 926,40	41	29 755,61
		НР и СП от ЗПМ	%	175				6,83	157	129,07
		ЗТР	*чел-ч*	12,5		)*1,15	1,047	243,82		
		Всего по позиции:						**10 392,59**		**167 716,26**

10	7.8-17-1 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Воссоздание штукатурки тяг горизонтальных, карнизов, падуг по камню (без разделки углов) известково-цементным раствором	*1 М2 РАЗВЕРНУТОЙ ПОВЕРХНОСТИ*	54,72						
		ЗП			104,49	)*1,15	1,047	6 884,19	21,08	145 118,73
		ЭМ			1,00	)*1,15	1,047	65,89	8,47	558,09
		в т.ч. ЗПМ			0,20	)*1,15	1,047	*13,18*	21,08	*277,83*
		МР			12,92		1,003	709,10	5,84	4 141,14
10,1	1.1-1-1939	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Макфлоу"	*кг*	760,608	11,15		1,003	8 506,22	5,36	45 593,34
		НР от ЗП	%	110				7 572,61	88	127 704,48
		СП от ЗП	%	85				5 851,56	41	59 498,68
		НР и СП от ЗПМ	%	175				23,07	157	436,19
		ЗТР	*чел-ч*	7,4		)*1,15	1,047	487,55		
		Всего по позиции:						**29 612,64**		**383 050,65**
11	7.7-2-1 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Изготовление утраченных металлических каркасов глав и металлических стропильных систем сложных крыш при весе каркаса до 0,5 т	*1 т конструкции*	0,3						
		ЗП			1 271,25	)*1,15	1,087	476,74	21,08	10 049,68
		ЭМ			15,60	)*1,15	1,087	5,85	8,47	49,55
		в т.ч. ЗПМ			3,12	)*1,15	1,087	*1,17*	21,08	*24,66*
		МР			154,62		1	46,39	12,53	581,27
11,1	1.3-4-129	Арматурная сталь для изготовления арматурных изделий на строительной площадке, класс А-1, диаметр 14 мм	*т*	0,2193	4 514,91		1	990,12	8,33	8 247,70
11,2	1.1-1-1078	Сталь кровельная листовая, толщина 0,5 мм, вес листа размером 710х1420 мм 4 кг, черная	*т*	0,108	4 758,88		1	513,96	9,3	4 779,83
		НР от ЗП	%	85				405,23	68	6 833,78
		СП от ЗП	%	70				333,72	41	4 120,37
		НР и СП от ЗПМ	%	175				2,05	157	38,72
		ЗТР	*чел-ч*	81,7		)*1,15	1,087	30,64		
		Всего по позиции:						**2 774,06**		**34 700,90**
12	7.7-2-8 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Монтаж вновь изготовленного металлического каркаса главы на месте с креплением его к основанию и подъем всех элементов при весе каркаса до 0,5 т	*1 т конструкции*	0,3						
		ЗП			1 297,70	)*1,15	1,087	486,66	21,08	10 258,79
		ЭМ			0,20	)*1,15	1,087	0,08	8,45	0,68
		в т.ч. ЗПМ			0,04	)*1,15	1,087	*0,02*	21,08	*0,42*
		МР			93,49		1	28,05	12,53	351,47
		НР от ЗП	%	85				413,66	68	6 975,98
		СП от ЗП	%	70				340,66	41	4 206,10
		НР и СП от ЗПМ	%	175				0,04	157	0,66
		ЗТР	*чел-ч*	83,4		)*1,15	1,087	31,28		
		Всего по позиции:						**1 269,15**		**21 793,68**
13	7.8-2-2 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Отбивка штукатурки с кирпичных и бетонных поверхностей столбов, колонн и пилястр отдельными местами	*1 М2 ОТБИТОЙ ШТУКАТУРКИ*	5,4						
		ЗП			7,06	)*1,15	1,047	45,91	21,08	967,78
		НР от ЗП	%	110				50,50	88	851,65
		СП от ЗП	%	85				39,02	41	396,79
		ЗТР	*чел-ч*	0,59		)*1,15	1,047	3,84		
		Всего по позиции:						**135,43**		**2 216,22**
15	7.8-165-3 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Установка штукатурной сетки без устройства каркаса при выполнении штукатурных работ - пилонов, пилястр, столбов	*1 м2*	5,4						
		ЗП			7,26	)*1,15	1,047	47,21	21,08	995,19
		МР			39,98		1,003	216,54	16,86	3 650,86
		НР от ЗП	%	110				51,93	88	875,77
		СП от ЗП	%	85				40,13	41	408,03
		ЗТР	*чел-ч*	0,6		)*1,15	1,047	3,90		
		Всего по позиции:						**355,81**		**5 929,85**
16	7.8-9-4 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Реставрация штукатурки по кирпичной поверхности известково-цементным раствором пилястр и столбов	*1 М2 РЕСТАВРИРУЕМОЙ ПОВЕРХНОСТИ*	22,9						
		ЗП			125,95	)*1,15	1,047	3 472,73	21,08	73 205,15
		ЭМ			0,50	)*1,15	1,047	13,91	8,48	119,47
		в т.ч. ЗПМ			0,10	)*1,15	1,047	*2,88*	21,08	*60,71*
		МР			6,78		1,003	155,73	5,81	904,79
16,1	1.1-1-1939	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Макфлоу"	*кг*	175,414	11,15		1,003	1 961,73	5,36	10 514,87
		НР от ЗП	%	110				3 820,00	88	64 420,53
		СП от ЗП	%	85				2 951,82	41	30 014,11
		НР и СП от ЗПМ	%	175				5,04	157	95,31
		ЗТР	*чел-ч*	9,2		)*1,15	1,047	253,67		

		Всего по позиции:						**12 380,96**		**179 274,23**
17	7.8-2-1 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Отбивка штукатурки с кирпичных и бетонных поверхностей стен и потолков отдельными местами	*1 М2 ОТБИТОЙ ШТУКАТУРКИ*	24,5						
		ЗП			6,34	)*1,15	1,047	187,00	21,08	3 941,96
		НР от ЗП	%	110				205,70	88	3 468,92
		СП от ЗП	%	85				158,95	41	1 616,20
		ЗТР	*чел-ч*	0,53		)*1,15	1,047	15,63		
		Всего по позиции:						**551,65**		**9 027,08**
18	7.8-165-1 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Установка штукатурной сетки без устройства каркаса при выполнении штукатурных работ - стен	*1 м2*	24,5						
		ЗП			3,76	)*1,15	1,047	110,81	21,08	2 335,87
		МР			39,98		1,003	982,45	16,86	16 564,11
		НР от ЗП	%	110				121,89	88	2 055,57
		СП от ЗП	%	85				94,19	41	957,71
		ЗТР	*чел-ч*	0,31		)*1,15	1,047	9,14		
		Всего по позиции:						**1 309,34**		**21 913,26**
19	7.8-32-1 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Реставрация и воссоздание штукатурки фасадов по кирпичным поверхностям известково-цементным (или известковым) раствором стен гладких	*1 м2 поверхности*	24,5						
		ЗП			79,60	)*1,15	1,047	2 348,14	21,08	49 498,79
		ЭМ			0,50	)*1,15	1,047	14,88	8,48	127,82
		в т.ч. ЗПМ			0,10	)*1,15	1,047	*3,08*	21,08	*64,93*
		МР			9,31		1,003	228,78	5,92	1 354,38
19,1	5733120000	Портландцемент декоративный белый	*кг*	90,65	0,00		1,003	0,00	1	0,00
		НР от ЗП	%	110				2 582,95	88	43 558,94
		СП от ЗП	%	85				1 995,92	41	20 294,50
		НР и СП от ЗПМ	%	175				5,39	157	101,94
		ЗТР	*чел-ч*	5,4		)*1,15	1,047	159,30		
		Всего по позиции:						**7 176,06**		**114 936,37**
20	7.8-9-5 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Реставрация штукатурки по кирпичной поверхности известково-цементным раствором откосов прямолинейных	*1 М2 РЕСТАВРИРУЕМОЙ ПОВЕРХНОСТИ*	10,3						
		ЗП			153,33	)*1,15	1,047	1 901,56	21,08	40 084,88
		ЭМ			0,70	)*1,15	1,047	8,67	8,47	73,31
		в т.ч. ЗПМ			0,14	)*1,15	1,047	*1,73*	21,08	*36,47*
		МР			9,18		1,003	94,84	5,81	551,02
20,1	1.1-1-1939	Портландцемент	*кг*	105,06	0,00		1,003	0,00	1	0,00
		НР от ЗП	%	110				2 091,72	88	35 274,69
		СП от ЗП	%	85				1 616,33	41	16 434,80
		НР и СП от ЗПМ	%	175				3,03	157	57,26
		ЗТР	*чел-ч*	11,2		)*1,15	1,047	138,90		
		Всего по позиции:						**5 716,15**		**92 475,96**
21	7.8-9-6 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Реставрация штукатурки по кирпичной поверхности известково-цементным раствором откосов криволинейных	*1 М2 РЕСТАВРИРУЕМОЙ ПОВЕРХНОСТИ*	3,9						
		ЗП			154,70	)*1,15	1,047	726,46	21,08	15 313,78
		ЭМ			0,90	)*1,15	1,047	4,24	8,47	36,04
		в т.ч. ЗПМ			0,18	)*1,15	1,047	*0,86*	21,08	*18,13*
		МР			12,61		1,003	49,33	5,84	288,09
21,1	1.1-1-1939	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Макфлоу"	*кг*	43,992	11,15		1,003	491,98	5,36	2 637,01
		НР от ЗП	%	110				799,11	88	13 476,13
		СП от ЗП	%	85				617,49	41	6 278,65
		НР и СП от ЗПМ	%	175				1,51	157	28,46
		ЗТР	*чел-ч*	11,3		)*1,15	1,047	53,06		
		Всего по позиции:						**2 690,12**		**38 058,16**
22	7.8-11-5 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Увеличение толщины намета на 10 мм сверх 30 мм при реставрации и воссоздании штукатурки по камню известково-цементным раствором откосов прямолинейных	*1 м2 поверхности*	10,3						
		ЗП			8,21	)*1,15	1,047	101,80	21,08	2 145,94
		ЭМ			0,20	)*1,15	1,047	2,52	8,45	21,80
		в т.ч. ЗПМ			0,04	)*1,15	1,047	*0,54*	21,08	*11,38*
		МР			3,28		1,003	33,89	5,94	201,31
22,1	1.1-1-1939	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Макфлоу"	*кг*	13,699	11,15		1,003	153,20	5,36	821,15
		НР от ЗП	%	110				111,98	88	1 888,43
		СП от ЗП	%	85				86,53	41	879,84
		НР и СП от ЗПМ	%	175				0,95	157	17,87
		ЗТР	*чел-ч*	0,6		)*1,15	1,047	7,44		

		Всего по позиции:						**490,87**		**5 976,34**
23	7.8-11-6 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Увеличение толщины намета на 10 мм сверх 30 мм при реставрации и воссоздании штукатурки по камню известково-цементным раствором откосов криволинейных	*1 м2 поверхности*	3,9						
		ЗП			9,58	)*1,15	1,047	45,00	21,08	948,60
		ЭМ			0,20	)*1,15	1,047	0,96	8,45	8,36
		в т.ч. ЗПМ			0,04	)*1,15	1,047	*0,20*	21,08	*4,22*
		МР			3,28		1,003	12,83	5,94	76,21
23,1	1.1-1-1939	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Макфлоу"	*кг*	5,187	11,15		1,003	58,01	5,36	310,93
		НР от ЗП	%	110				49,50	88	834,77
		СП от ЗП	%	85				38,25	41	388,93
		НР и СП от ЗПМ	%	175				0,35	157	6,63
		ЗТР	*чел-ч*	0,7		)*1,15	1,047	3,29		
		Всего по позиции:						**204,90**		**2 574,43**
24	7.8-10-5 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Воссоздание штукатурки по кирпичной поверхности известково-цементным раствором откосов прямолинейных	*1 М2 ВОССОЗДАННОЙ ПОВЕРХНОСТИ*	30,5						
		ЗП			62,97	)*1,15	1,047	2 312,62	21,08	48 750,03
		ЭМ			0,70	)*1,15	1,047	25,68	8,47	217,13
		в т.ч. ЗПМ			0,14	)*1,15	1,047	*5,11*	21,08	*107,72*
		МР			9,18		1,003	280,83	5,81	1 631,62
24,1	1.1-1-1939	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Макфлоу"	*кг*	311,1	11,15		1,003	3 479,17	5,36	18 648,35
		НР от ЗП	%	110				2 543,88	88	42 900,03
		СП от ЗП	%	85				1 965,73	41	19 987,51
		НР и СП от ЗПМ	%	175				8,94	157	169,12
		ЗТР	*чел-ч*	4,6		)*1,15	1,047	168,93		
		Всего по позиции:						**10 616,85**		**132 303,79**
25	7.8-10-6 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Воссоздание штукатурки по кирпичной поверхности известково-цементным раствором откосов криволинейных	*1 М2 ВОССОЗДАННОЙ ПОВЕРХНОСТИ*	2,6						
		ЗП			69,82	)*1,15	1,047	218,57	21,08	4 607,46
		ЭМ			0,90	)*1,15	1,047	2,83	8,47	24,10
		в т.ч. ЗПМ			0,18	)*1,15	1,047	*0,57*	21,08	*12,02*
		МР			12,61		1,003	32,88	5,84	192,02
25,1	1.1-1-1939	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Макфлоу"	*кг*	29,328	11,15		1,003	327,99	5,36	1 758,03
		НР от ЗП	%	110				240,43	88	4 054,56
		СП от ЗП	%	85				185,78	41	1 889,06
		НР и СП от ЗПМ	%	175				1,00	157	18,87
		ЗТР	*чел-ч*	5,1		)*1,15	1,047	15,97		
		Всего по позиции:						**1 009,48**		**12 544,10**
26	7.8-11-5 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Увеличение толщины намета на 10 мм сверх 30 мм при реставрации и воссоздании штукатурки по камню известково-цементным раствором откосов прямолинейных	*1 м2 поверхности*	30,5						
		ЗП			8,21	)*1,15	1,047	301,45	21,08	6 354,57
		ЭМ			0,20	)*1,15	1,047	7,47	8,45	64,76
		в т.ч. ЗПМ			0,04	)*1,15	1,047	*1,60*	21,08	*33,73*
		МР			3,28		1,003	100,34	5,94	596,02
26,1	1.1-1-1939	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Макфлоу"	*кг*	40,565	11,15		1,003	453,66	5,36	2 431,62
		НР от ЗП	%	110				331,60	88	5 592,02
		СП от ЗП	%	85				256,23	41	2 605,37
		НР и СП от ЗПМ	%	175				2,80	157	52,96
		ЗТР	*чел-ч*	0,6		)*1,15	1,047	22,03		
		Всего по позиции:						**1 453,55**		**17 697,32**
27	7.8-11-6 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Увеличение толщины намета на 10 мм сверх 30 мм при реставрации и воссоздании штукатурки по камню известково-цементным раствором откосов криволинейных	*1 м2 поверхности*	2,6						
		ЗП			9,58	)*1,15	1,047	30,00	21,08	632,40
		ЭМ			0,20	)*1,15	1,047	0,64	8,45	5,53
		в т.ч. ЗПМ			0,04	)*1,15	1,047	*0,14*	21,08	*2,95*
		МР			3,28		1,003	8,55	5,94	50,79
27,1	1.1-1-1939	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Макфлоу"	*кг*	3,458	11,15		1,003	38,67	5,36	207,27
		НР от ЗП	%	110				33,00	88	556,51
		СП от ЗП	%	85				25,50	41	259,28
		НР и СП от ЗПМ	%	175				0,25	157	4,63
		ЗТР	*чел-ч*	0,7		)*1,15	1,047	2,19		
		Всего по позиции:						**136,61**		**1 716,41**

28	7.8-32-2 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Реставрация и воссоздание штукатурки фасадов по кирпичным поверхностям известково-цементным (или известковым) раствором столбов, пилястр, колонн и криволинейных поверхностей (карнизы, наличники) 44,3	*1 м2 поверхности*	44,3						
		ЗП			106,13	)*1,15	1,047	5 660,94	21,08	119 332,62
		ЭМ			0,50	)*1,15	1,047	26,90	8,48	231,01
		в т.ч. ЗПМ			0,10	)*1,15	1,047	*5,57*	21,08	*117,42*
		МР			9,31		1,003	413,67	5,92	2 448,93
28,1	1.1-1-1939	Портландцемент пластифицированный расширяющийся, марка "Макфлоу"	*кг*	163,91	11,15		1,003	1 833,08	5,36	9 825,31
		НР от ЗП	%	110				6 227,03	88	105 012,71
		СП от ЗП	%	85				4 811,80	41	48 926,37
		НР и СП от ЗПМ	%	175				9,75	157	184,35
		ЗТР	*чел-ч*	7,2		)*1,15	1,047	384,04		
		Всего по позиции:						**18 983,17**		**285 961,30**
29	7.12-14-3 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Изготовление моделей масок-замков сложного рисунка высотой до 250 мм	*1 МОДЕЛЬ*	12						
		ЗП			784,78	)*1,15	1,047	11 339,01	21,08	239 026,33
		МР			130,23		1,003	1 567,45	2,4	3 761,88
		НР от ЗП	%	110				12 472,91	88	210 343,17
		СП от ЗП	%	85				9 638,16	41	98 000,80
		ЗТР	*чел-ч*	43,31		)*1,15	1,047	625,77		
		Всего по позиции:						**35 017,53**		**551 132,18**
30	7.12-14-4	Добавлять на каждые последующие 50 мм к позиции 7.12-14-3	*1 МОДЕЛЬ*	12						
		ЗП			80,63	*5	1,047	5 065,18	21,08	106 773,99
		МР			60,78	*5	1,003	3 657,74	2,23	8 156,76
		НР от ЗП	%	110				5 571,70	88	93 961,11
		СП от ЗП	%	85				4 305,40	41	43 777,34
		ЗТР	*чел-ч*	4,45		*5	1,047	279,55		
		Всего по позиции:						**18 600,02**		**252 669,20**
31	7.12-21-4 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Изготовление форм масок-замков простого рисунка высотой до 500 мм (гипсовая форма)	*1 ФОРМА*	12						
		ЗП			50,63	)*1,15	1,047	731,48	21,08	15 419,60
		МР			33,80		1,003	406,82	3,04	1 236,73
		НР от ЗП	%	110				804,63	88	13 569,25
		СП от ЗП	%	85				621,76	41	6 322,04
		ЗТР	*чел-ч*	3,75		)*1,15	1,047	54,18		
		Всего по позиции:						**2 564,69**		**36 547,62**
32	7.12-33-2 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Отливка масок-замков простого орнамента высотой до 500 мм	*1 ГИПСОВАЯ ОТЛИВКА*	12						
		ЗП			3,59	)*1,15	1,047	51,89	21,08	1 093,84
		МР			12,52		1,003	150,69	3,04	458,10
		НР от ЗП	%	110				57,08	88	962,58
		СП от ЗП	%	85				44,11	41	448,47
		ЗТР	*чел-ч*	0,3		)*1,15	1,047	4,33		
		Всего по позиции:						**303,77**		**2 962,99**
33	7.12-43-2 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Установка масок замков простого орнамента высотой до 500 мм	*1 ДЕТАЛЬ*	12						
		ЗП			10,67	)*1,15	1,047	154,16	21,08	3 249,69
		МР			0,46		1,003	5,54	3,15	17,45
33,1	1.1-1-134	Гвозди латунные	*т*	0,84	44 261,78		1,003	37 291,43	11,43	426 241,04
		НР от ЗП	%	110				169,58	88	2 859,73
		СП от ЗП	%	85				131,04	41	1 332,37
		ЗТР	*чел-ч*	0,79		)*1,15	1,047	11,41		
		Всего по позиции:						**37 751,75**		**433 700,28**
34	7.12-9-6 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Изготовление моделей модульонов и кронштейнов, орнаментованные с наибольшим измерением (высота, откос, ширина) до 200 мм	*1 МОДЕЛЬ*	31						
		ЗП			537,62	)*1,15	1,047	20 066,86	21,08	423 009,41
		МР			20,52		1,003	638,03	2,77	1 767,34
		НР от ЗП	%	110				22 073,55	88	372 248,28
		СП от ЗП	%	85				17 056,83	41	173 433,86
		ЗТР	*чел-ч*	29,67		)*1,15	1,047	1 107,45		
		Всего по позиции:						**59 835,27**		**970 458,89**
35	7.12-20-5 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Изготовление форм модульонов и кронштейнов, орнаментованные с наибольшим измерением (высота, откос, ширина) до 200 мм	*1 ГИПСОВАЯ ФОРМА*	31						
		ЗП			77,02	)*1,15	1,047	2 874,72	21,08	60 599,10
		МР			10,02		1,003	311,55	3,04	947,11
		НР от ЗП	%	110				3 162,19	88	53 327,21
		СП от ЗП	%	85				2 443,51	41	24 845,63

		ЗТР	чел-ч	4,95		)*1,15	1,047	184,76		
		Всего по позиции:						**8 791,97**		**139 719,05**
36	7.12-29-7 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Отливка модульонов и кронштейнов, орнаментованные с наибольшим измерением (высота, откос, ширина) до 200 мм	*1 ГИПСОВАЯ ОТЛИВКА*	31						
		ЗП			2,43	)*1,15	1,047	90,56	21,08	1 909,00
		МР			3,13		1,003	97,32	3,04	295,85
		НР от ЗП	%	110				99,62	88	1 679,92
		СП от ЗП	%	85				76,98	41	782,69
		ЗТР	чел-ч	0,18		)*1,15	1,047	6,72		
		Всего по позиции:						**364,48**		**4 667,46**
37	7.12-38-6 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Установка модульонов и кронштейнов орнаментованных, наибольшее измерение - высота, ширина, откос до 200 мм	*1 ДЕТАЛЬ*	31						
		ЗП			5,60	)*1,15	1,047	209,02	21,08	4 406,14
		МР			0,27		1,003	8,40	3,07	25,79
37,1	1.1-1-952	Проволока из цветных металлов латунная, толщина 8 мм	*т*	0,00062	65 596,84		1,003	40,79	6,99	285,12
		НР от ЗП	%	110				229,92	88	3 877,40
		СП от ЗП	%	85				177,67	41	1 806,52
		ЗТР	чел-ч	0,36		)*1,15	1,047	13,44		
		Всего по позиции:						**665,80**		**10 400,97**
38	7.12-10-5 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Изготовление моделей гирлянд, орнамент средней сложности длиной по огибу до 750 мм	*1 МОДЕЛЬ*	3						
		ЗП			537,62	)*1,15	1,047	1 941,95	21,08	40 936,31
		МР			60,78		1,003	182,89	2,23	407,84
		НР от ЗП	%	110				2 136,15	88	36 023,95
		СП от ЗП	%	85				1 650,66	41	16 783,89
		ЗТР	чел-ч	29,67		)*1,15	1,047	107,17		
		Всего по позиции:						**5 911,65**		**94 151,99**
39	7.12-22-5 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Изготовление форм венков простого орнамента диаметром до 750 мм (гипсовая форма)	*1 ФОРМА*	3						
		ЗП			130,81	)*1,15	1,047	472,50	21,08	9 960,30
		МР			100,15		1,003	301,35	3,04	916,10
		НР от ЗП	%	110				519,75	88	8 765,06
		СП от ЗП	%	85				401,63	41	4 083,72
		ЗТР	чел-ч	9,69		)*1,15	1,047	35,00		
		Всего по позиции:						**1 695,23**		**23 725,18**
40	7.12-34-4 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Отливка венков и гирлянд орнамента сложного длиной по огибу до 750 мм	*1 ГИПСОВАЯ ОТЛИВКА*	3						
		ЗП			5,00	)*1,15	1,047	18,06	21,08	380,70
		МР			45,07		1,003	135,62	3,04	412,28
		НР от ЗП	%	110				19,87	88	335,02
		СП от ЗП	%	85				15,35	41	156,09
		ЗТР	чел-ч	0,37		)*1,15	1,047	1,34		
		Всего по позиции:						**188,90**		**1 284,09**
41	7.12-39-2 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Установка венков и гирлянд орнамента простого и средней сложности длиной по огибу до 750 мм	*1 ДЕТАЛЬ*	3						
		ЗП			13,09	)*1,15	1,047	47,27	21,08	996,45
		МР			2,98		1,003	8,97	10,58	94,90
41,1	1.1-1-952	Проволока из цветных металлов латунная, толщина 8 мм	*т*	0,00024	65 596,84		1,003	15,79	6,99	110,37
		НР от ЗП	%	110				52,00	88	876,88
		СП от ЗП	%	85				40,18	41	408,54
		ЗТР	чел-ч	0,97		)*1,15	1,047	3,50		
		Всего по позиции:						**164,21**		**2 487,14**
42	6.58-3-1 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Разборка слуховых окон прямоугольных двускатных	*100 окон*	0,02						
		Объем: 0,02=2/100								
		ЗП			3 590,48	)*1,15	1,047	86,46	21,08	1 822,58
		НР от ЗП	%	80				69,17	68	1 239,35
		СП от ЗП	%	55				47,55	41	747,26
		ЗТР	чел-ч	341,3		)*1,15	1,047	8,22		
		Всего по позиции:						**203,18**		**3 809,19**
43	6.58-4-1	Разборка поясков, сандриков, желобов, отливов, свесов и т.п. из листовой стали	*100 м*	0,552						
		Объем: 0,552=55,2/100								
		ЗП			93,00		1,047	53,75	21,08	1 133,05
		НР от ЗП	%	80				43,00	68	770,47
		СП от ЗП	%	55				29,56	41	464,55
		ЗТР	чел-ч	9,1			1,047	5,26		

		Всего по позиции:						**126,31**		**2 368,07**
44	3.12-12-2 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3 Поправка: ТСН-2001.О.П. п.3.4. 6*	Устройство обделок на фасадах (наружные подоконники, пояски, балконы и другие) без водосточных труб	*100 м2 фасадов без вычета проемов*	0,167						
		Объем: 0,167=16,7/100								
		ЗП			54,78	)*1,15)*1,15	1,087	13,15	21,08	277,20
		ЭМ			0,74	)*1,15)*1,25	1,087	0,19	9,15	1,74
		в т.ч. ЗПМ			0,18	)*1,15)*1,25	1,087	*0,05*	21,08	*1,05*
		МР			5,11		1,001	0,85	5,21	4,43
44,1	1.1-1-1079	Сталь листовая, оцинкованная, толщина 0,5 мм	*т*	0,003841	15 328,48		1,001	58,94	3,6	212,18
		НР от ЗП	%	104				13,68	85	235,62
		СП от ЗП	%	79				10,39	41	113,65
		НР и СП от ЗПМ	%	175				0,09	157	1,65
		ЗТР	*чел-ч*	4,9		)*1,15)*1,15	1,087	1,18		
		Всего по позиции:						**97,29**		**846,47**
45	7.7-8-8 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Реставрация металлических решеток, оград, ворот, калиток с добавлением нового металла более 50%, категория средней сложности	*1 м2 изделия*	10,54						
		ЗП			158,13	)*1,15	1,087	2 083,45	21,08	43 919,13
		ЭМ			0,40	)*1,15	1,087	5,25	8,48	44,27
		в т.ч. ЗПМ			0,08	)*1,15	1,087	*1,03*	21,08	*21,71*
		МР			3,24		1	34,15	12,52	427,56
45,1	1.1-1-1085	Круг, квадрат горячекатаный из стали углеродистой обыкновенного качества, спокойной, размер более 12 мм	*т*	0,0869	5 343,49		1	464,35	7,92	3 677,65
45,2	1.1-1-1090	Полоса из стали углеродистой обыкновенного качества, кипящей	*т*	0,1819	6 500,22		1	1 182,39	4,41	5 214,34
		НР от ЗП	%	85				1 770,93	68	29 865,01
		СП от ЗП	%	70				1 458,42	41	18 006,84
		НР и СП от ЗПМ	%	175				1,80	157	34,08
		ЗТР	*чел-ч*	9,84		)*1,15	1,087	129,65		
		Всего по позиции:						**7 000,74**		**101 188,88**
46	7.7-9-1 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Воссоздание внешнего каркаса утраченных решеток, оград и калиток с прямолинейным верхом при весе каркаса до 30 кг	*10 кг изделия*	8,69						
		Объем: 8,69=86,9/10								
		ЗП			59,91	)*1,15	1,087	650,83	21,08	13 719,50
		ЭМ			0,20	)*1,15	1,087	2,21	8,45	19,18
		в т.ч. ЗПМ			0,04	)*1,15	1,087	*0,47*	21,08	*9,91*
		МР			2,16		1	18,77	12,52	235,00
		НР от ЗП	%	85				553,21	68	9 329,26
		СП от ЗП	%	70				455,58	41	5 625,00
		НР и СП от ЗПМ	%	175				0,82	157	15,56
		ЗТР	*чел-ч*	3,85		)*1,15	1,087	41,82		
		Всего по позиции:						**1 681,42**		**28 943,50**
47	7.7-9-6 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Заполнение каркаса решеток декоративными деталями простой категорией сложности, средней степенью насыщенности	*1 м2 решетки*	10,54						
		ЗП			101,83	)*1,15	1,087	1 341,61	21,08	28 281,14
		ЭМ			0,10	)*1,15	1,087	1,29	8,5	10,59
		в т.ч. ЗПМ			0,02	)*1,15	1,087	*0,23*	21,08	*4,85*
		НР от ЗП	%	85				1 140,37	68	19 231,18
		СП от ЗП	%	70				939,13	41	11 595,27
		НР и СП от ЗПМ	%	175				0,40	157	7,61
		ЗТР	*чел-ч*	5,62		)*1,15	1,087	74,05		
		Всего по позиции:						**3 422,80**		**59 125,79**
48	7.7-10-1 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Установка отреставрированных решеток и оград на место при весе до 50 кг	*1 м2 изделия*	10,54						
		ЗП			15,72	)*1,15	1,087	207,14	21,08	4 366,51
		ЭМ			0,10	)*1,15	1,087	1,29	8,5	10,59
		в т.ч. ЗПМ			0,02	)*1,15	1,087	*0,23*	21,08	*4,85*
		МР			0,72		1	7,59	12,51	94,95
		НР от ЗП	%	85				176,07	68	2 969,23
		СП от ЗП	%	70				145,00	41	1 790,27
		НР и СП от ЗПМ	%	175				0,40	157	7,61
		ЗТР	*чел-ч*	1,01		)*1,15	1,087	13,31		
		Всего по позиции:						**537,49**		**9 239,16**
49	7.7-14-5 *Поправка: ТСН-2001.3. Пр.2. п.3*	Расчистка металлической поверхности ручным способом от загрязнений и масляных закрасок с последующим обжигом, изделие средней сложности	*1 М2 РАЗВЕРНУТОЙ ПОВЕРХНОСТИ*	2,6						
		ЗП			79,53	)*1,15	1,087	258,48	21,08	5 448,76
		МР			4,74		1	12,32	7,43	91,54
		НР от ЗП	%	85				219,71	68	3 705,16

		СП от ЗП	%	70				180,94	41	2 233,99
		ЗТР	чел-ч	6,65		)*1,15	1,087	21,61		
		Всего по позиции:						**671,45**		**11 479,45**
Итого по разделу: Реставрационно-строительные работы								**1 211 416,02**		**16 579 429,61**
		Раздел: Демонтажные работы								
1	3.10-71-5 *Поправка: ТСН-2001.6. О.П. п.23.2*	Устройство подвесных потолков из гипсокартонных листов с металлическим каркасом - горизонтальные потолки типа ГП-2 (без подготовки под отделку) ДЕМОНТАЖ	*100 м2 перегородок за вычетом проемов*	0,901						
		Объем: 0,901=90,1/100								
		ЗП			3 911,95	)*0,8	1,047	2 952,26	21,08	62 233,64
		ЭМ			94,84	)*0,8	1,047	71,57	6,11	437,29
		в т.ч. ЗПМ			4,74	)*0,8	1,047	*3,58*	21,08	*75,47*
		НР от ЗП	%	91				2 686,56	73	45 430,56
		СП от ЗП	%	70				2 066,58	41	25 515,79
		НР и СП от ЗПМ	%	175				6,27	157	118,49
		ЗТР	чел-ч	309,98		)*0,8	1,047	233,93		
		Всего по позиции:						**7 783,24**		**133 735,77**
2	6.57-2-1	Разборка дощатых покрытий	*100 м2 покрытия*	1,203						
		Объем: 1,203=120,3/100								
		ЗП			343,39		1,047	432,51	21,08	9 117,31
		НР от ЗП	%	80				346,01	68	6 199,77
		СП от ЗП	%	55				237,88	41	3 738,10
		ЗТР	чел-ч	33,6			1,047	42,32		
		Всего по позиции:						**1 016,40**		**19 055,18**
3	6.57-2-2	Разборка покрытий из щитового паркета	*100 м2 покрытия*	1,302						
		Объем: 1,302=130,2/100								
		ЗП			414,42		1,047	564,93	21,08	11 908,72
		НР от ЗП	%	80				451,94	68	8 097,93
		СП от ЗП	%	55				310,71	41	4 882,58
		ЗТР	чел-ч	40,55			1,047	55,28		
		Всего по позиции:						**1 327,58**		**24 889,23**
4	6.57-2-7	Разборка покрытий из керамических плиток	*100 м2 покрытия*	0,084						
		Объем: 0,084=8,4/100								
		ЗП			781,15		1,047	68,70	21,08	1 448,20
		ЭМ			64,48		1,047	5,67	9,38	53,18
		в т.ч. ЗПМ			19,25		1,047	*1,69*	21,08	*35,63*
		НР от ЗП	%	80				54,96	68	984,78
		СП от ЗП	%	55				37,79	41	593,76
		НР и СП от ЗПМ	%	175				2,96	157	55,94
		ЗТР	чел-ч	69,87			1,047	6,14		
		Всего по позиции:						**170,08**		**3 135,86**
5	6.57-1-2	Разборка лаг из досок и брусков	*100 м2 основания*	2,505						
		Объем: 2,505=250,5/100								
		ЗП			78,39		1,047	205,60	21,08	4 334,05
		НР от ЗП	%	80				164,48	68	2 947,15
		СП от ЗП	%	55				113,08	41	1 776,96
		ЗТР	чел-ч	7,67			1,047	20,12		
		Всего по позиции:						**483,16**		**9 058,16**
6	3.11-21-3 *Поправка: ТСН-2001.6. О.П. п.23.1*	Устройство покрытий из плит мраморных, при количестве плит на 1 м2 до 4 шт. ДЕМОНТАЖ мраморных плит на лестничных площадках и ступенях	*100 м2 покрытия*	0,389						
		Объем: 0,389=38,9/100								
		ЗП			2 670,57	)*0,8	1,047	870,14	21,08	18 342,55
		ЭМ			220,43	)*0,8	1,047	71,82	9,16	657,87
		в т.ч. ЗПМ			53,76	)*0,8	1,047	*17,52*	21,08	*369,32*
		НР от ЗП	%	104				904,95	85	15 591,17
		СП от ЗП	%	70				609,10	41	7 520,45
		НР и СП от ЗПМ	%	175				30,66	157	579,83
		ЗТР	чел-ч	243		)*0,8	1,047	79,18		
		Всего по позиции:						**2 486,67**		**42 691,87**
7	6.56-1-1	Демонтаж оконных коробок в каменных стенах с отбивкой штукатурки в откосах	*100 шт.*	0,34						
		Объем: 0,34=34/100								
		ЗП			1 377,41		1,047	490,33	21,08	10 336,16
		НР от ЗП	%	80				392,26	68	7 028,59
		СП от ЗП	%	55				269,68	41	4 237,83
		ЗТР	чел-ч	128,73			1,047	45,83		
		Всего по позиции:						**1 152,27**		**21 602,58**
8	6.56-2-2	Снятие оконных переплетов остекленных	*100 м2*	0,789						
		Объем: 0,789=78,9/100								

		ЗП			485,08		1,047	400,72	21,08	8 447,18
		НР от ЗП	%	80				320,58	68	5 744,08
		СП от ЗП	%	55				220,40	41	3 463,34
		ЗТР	чел-ч	46,11			1,047	38,09		
		Всего по позиции:						**941,70**		**17 654,60**
9	6.56-12-1	Демонтаж дверных коробок в каменных стенах с отбивкой штукатурки в откосах	*100 шт.*	0,09						
		Объем: 0,09=9/100								
		ЗП			2 062,24		1,047	194,32	21,08	4 096,27
		НР от ЗП	%	80				155,46	68	2 785,46
		СП от ЗП	%	55				106,88	41	1 679,47
		ЗТР	чел-ч	196,03			1,047	18,47		
		Всего по позиции:						**456,66**		**8 561,20**
10	6.56-13-1	Снятие дверных полотен	*100 м2*	0,195						
		Объем: 0,195=19,5/100								
		ЗП			377,67		1,047	77,11	21,08	1 625,48
		НР от ЗП	%	80				61,69	68	1 105,33
		СП от ЗП	%	55				42,41	41	666,45
		ЗТР	чел-ч	36,28			1,047	7,41		
		Всего по позиции:						**181,21**		**3 397,26**
11	6.56-14-1	Снятие наличников	*100 м*	1,6						
		Объем: 1,6=160/100								
		ЗП			43,83		1,047	73,42	21,08	1 547,69
		НР от ЗП	%	80				58,74	68	1 052,43
		СП от ЗП	%	55				40,38	41	634,55
		ЗТР	чел-ч	4,21			1,047	7,05		
		Всего по позиции:						**172,54**		**3 234,67**
Итого по разделу: Демонтажные работы								**16 171,51**		**287 016,38**
		Раздел: Прочие работы								
1	6.69-23-1	Разборка завалов в помещениях от мусора с выноской носилками или тачками	*1 м3*	13,5						
		ЗП			30,18		1,047	426,58	21,08	8 992,31
		НР от ЗП	%	91				388,19	73	6 564,39
		СП от ЗП	%	70				298,61	41	3 686,85
		ЗТР	чел-ч	3,2			1,047	45,23		
		Всего по позиции:						**1 113,38**		**19 243,55**
2	6.69-18-1	Переноска материалов (грузов) вручную на носилках и другой малоемкой таре, кроме пиломатериалов на первые 10 м	*1 Т*	140,8						
		ЗП			16,15		1,047	2 380,79	21,08	50 187,05
		НР от ЗП	%	91				2 166,52	73	36 636,55
		СП от ЗП	%	70				1 666,55	41	20 576,69
		ЗТР	чел-ч	1,58			1,047	232,92		
		Всего по позиции:						**6 213,86**		**107 400,29**
3	6.69-18-2	Переноска материалов (грузов) вручную, добавлять на каждые следующие 10 м к позиции 6.69-18-1 до 30 метров К=2	*1 Т*	140,8						
		ЗП			6,03	*2	1,047	1 777,86	21,08	37 477,29
		НР от ЗП	%	91				1 617,85	73	27 358,42
		СП от ЗП	%	70				1 244,50	41	15 365,69
		ЗТР	чел-ч	0,59		*2	1,047	173,95		
		Всего по позиции:						**4 640,21**		**80 201,40**
4	6.69-19-1 *Поправка: МДС 81-35.2004, прил.1, т.1, п.3*	Погрузка и выгрузка вручную строительного мусора на транспортные средства	*1 Т*	514,2						
		ЗП			9,62	)*1,35	1,047	6 993,39	21,08	147 420,66
		НР от ЗП	%	91				6 363,98	73	107 617,08
		СП от ЗП	%	70				4 895,37	41	60 442,47
		ЗТР	чел-ч	1,02		)*1,35	1,047	741,33		
		Всего по позиции:						**18 252,74**		**315 480,21**
5	15.1-32-11	Перевозка строительного мусора на расстояние 32 км автосамосвалами грузоподъемностью до 20 т	*1 Т*	514,2						
		ЭМ			33,39		1	17 169,14	8,44	144 907,54
		Всего по позиции:						**17 169,14**		**144 907,54**
6	15.1--1	СОДЕРЖАНИЕ СВАЛКИ ОТХОДОВ СТРОИТЕЛЬСТВА И СНОСА	*1 Т*	514,2						
		ЭМ			101,00		1	51 934,20	1	51 934,20
		Всего по позиции:						**51 934,20**		**51 934,20**
Итого по разделу: Прочие работы								**99 323,53**		**719 167,19**

Итого по локальной смете:	**1 326 911,06**	**17 585 613,18**
Итого по смете: Общестроительные работы (не вошедшие в смету № 1)С.Басм.19 с16	**1 326 911,06**	**17 585 613,18**
С непредвиденными затратами 2%		17 937 325,44
НДС 20%		3 587 465,09
Всего		**21 524 790,53**

Составил сметчик ООО «Бюро А495» Фролова О.В.
(должность, подпись, инициалы, фамилия)

Проверил _____
(должность, подпись, инициалы, фамилия)



ДОГОВОР
аренды земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации

№ Д-22/443-з

г. Москва «30» апреля 2013 г.

На основании распоряжений Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 30 апреля 2013 г. № 287 «О предоставлении земельного участка, находящегося в федеральной собственности, в аренду Федеральному государственному унитарному предприятию «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга» **Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве** в лице Руководителя Клинкова Михаила Петровича, действующего на основании приказа Минэкономразвития России от 02 августа 2012 года № 1904-л, приказа Росимущества от 03 августа 2012 года № 763л, приказа Территориального управления Росимущества в г. Москве от 03 августа 2012 года № 170-к, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, и **Федеральное государственное унитарное предприятие «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга»** в лице генерального директора Лобанова Бориса Семеновича, действующего на основании Устава, приказа от 20 сентября 2012 г. № 313к, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, и именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 77:01:0003009:2851, находящийся по адресу: г. Москва, ул. Старая Басманная, в границах, указанных в кадастровом паспорте Участка, общей площадью 637 кв. м.

1.2. На участке расположен объект недвижимого имущества, помещения в котором закреплены за Арендатором на праве хозяйственного ведения:

- нежилое здание площадью 734,2 кв. м, по адресу: г. Москва, ул. Старая Басманная, д. 19, стр. 16 (свидетельство о государственной регистрации права от 03 ноября 2011 г. серия 77-АН № 621145).

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается на 5 лет.

2.2. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Размер годовой арендной платы за Участок составляет **15** рублей и **92** копейки (пятнадцать рублей и девяносто две копейки), что составляет **3** рубля и **98** копеек (три рубля и девяносто восемь копеек) в квартал.

Арендная плата за Участок определена в соответствии с п. 5 Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации», на основании приказа Министерства Экономического развития Российской Федерации от 24 апреля 2012 г. № 224 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения объектов космической инфраструктуры (за исключением районов падения отделяющихся частей космический объектов)», на основании письма Федерального космического агентства от 15 ноября 2012 г. № ВП-09-8595.

Размер арендной платы за неполный период (квартал) исчисляется пропорционально количеству календарных дней аренды в квартале к количеству дней данного квартала.

3.2. Арендная плата за Участок вносится ежеквартально безналичным платежом на нижеуказанные банковские реквизиты:

Банковские реквизиты для внесения арендных платежей за земельные участки, находящиеся в федеральной собственности:
Банк получателя: Отделение № 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705 (БИК – 044583001) получатель - ИНН 7708701670
КПП 770801001, УФК РФ по г. Москве (Территориальное управление Росимущества в городе Москве) л/с 04731А18710
ОКАТО 45286565000
Расч.счет № 40101810800000010041
Назначение платежа:
КБК 16711105021016000120
«Арендная плата по договору аренды от «30» апреля 2013 г. № Д-22/443 -з *за земли, находящиеся в федеральной собственности»*

Арендная плата за квартал вносится Арендатором в полном объеме не позднее 5-го числа первого месяца квартала.

3.3. Арендная плата начисляется с момента подписания сторонами акта приема-передачи Участка.

Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме перечисляется Арендатором в федеральный бюджет и учитывается по коду доходов бюджетов Российской Федерации 16711105021016000120 «Арендная плата за земли, находящиеся в федеральной собственности».

Исполнением обязательств по внесению арендной платы является надлежаще заверенная копия платежного документа, подтверждающая факт оплаты с отметкой банка об исполнении, направленная Арендодателю в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня принятия банком платежного поручения.

3.4. Размер арендной платы может быть изменен Территориальным управлением Росимущества в городе Москве в бесспорном и одностороннем порядке на основании пунктов 8 и 9 Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством.

Уведомление о перерасчете арендной платы вместе с расчетом и сопроводительным письмом направляется Арендатору Арендодателем и является обязательным для Арендатора.

Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 15 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому и разрешенному назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по акту приема-передачи не позднее пяти рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора.

4.2.3. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.2.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату и в течение 5 (пяти) рабочих дней после оплаты направить Арендодателю платежный документ, подтверждающий факт оплаты.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. После подписания Договора и изменений к нему в течение 10 (десяти) рабочих дней направить его (их) на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4.4.6. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.7. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.8. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору Арендатор выплачивает Арендодателю пени в размере 0,2 % от неуплаченной суммы за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Арендатору запрещается сдавать в субаренду земельный участок, передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам (перенаем), отдавать арендные права в залог, вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевого взноса в производственный кооператив.

8.2. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.3. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

9. Приложения к Договору

9.1. Кадастровый паспорт земельного участка.
9.2. Расчет арендной платы за земельный участок.
9.3. Акт приема-передачи в аренду земельного участка.

10. Реквизиты Сторон

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве
Юридический адрес: 107139,г. Москва, Орликов пер., д. 3, стр. Б
Почтовый адрес: 107139,г. Москва, Орликов пер., д. 3, стр. Б
ИНН 7708701670
Тел. 607-63-27

Федеральное государственное унитарное предприятие «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга»
Юридический адрес:105066, г. Москва, ул. Басманная нов., дом 20
Почтовый адрес: 105066, г. Москва, ул. Басманная нов., дом 20
ИНН/ КПП 7701106880/7701001
Р/с 40502810400160000865 в ОАО Банк ВТБ г. Москва
К/с 30101810700000000187

11. Подписи Сторон

Арендодатель:

Территориальное управление
Федерального агентства по управлению
государственным имуществом в городе Москве
в лице

Клинкова Михаила Петровича

«30» апреля 2013 г.

(подпись)

Арендатор:

Федеральное государственное унитарное предприятие
«Центральный научно-исследовательский
радиотехнический институт имени академика А.И. Берга»
в лице

Лобанова Бориса Семеновича

«30» 04 2013 г.

(подпись)

филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Москве

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11.02.2013 № 77/501/13-35607

В.1

1	Кадастровый номер 77:01:0003009:2851				2	Лист № 1	3	Всего листов: 2	
	Общие сведения								
4	Предыдущие номера: 77:01:0003009:41								
5	—				6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 11.02.2013			
7	Местоположение: г. Москва, ул. Старая Басманная								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2	—	весь	—	—	—	—	—	—	
9	Разрешенное использование: -								
10	Фактическое использование/характеристика деятельности: —								
11	Площадь: 637+/-9 кв. м	12	Кадастровая стоимость (руб.): —	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м²): —	14	Система координат: СК кадастрового округа		
15	Сведения о правах: —								
16	Особые отметки: Кадастровый номер измененного земельного участка: 77:01:0003009:41.								
17	—								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: 77:01:0003009:2851						
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —						

Ведущий инженер

(наименование должности)

(М.П.) (подпись)

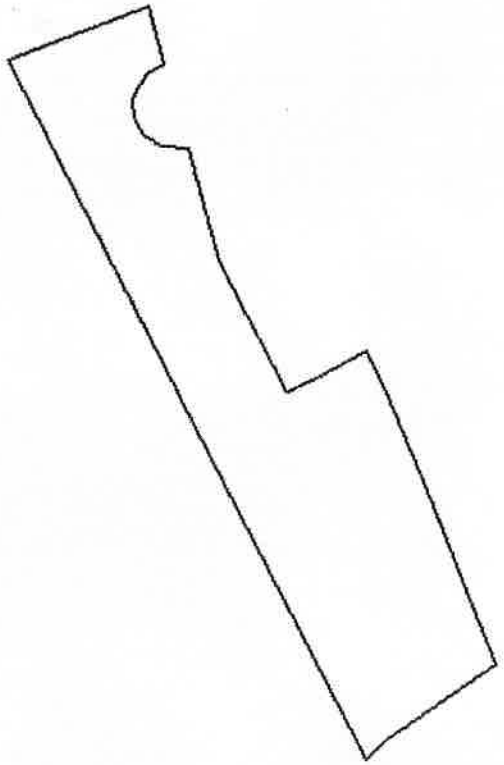
С. В. Волкова

(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

11.02.2013 № 77/501/13-35607

В.2

1	Кадастровый номер 77:01:0003009:2851	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	**План (чертеж, схема) земельного участка** 				
5	Масштаб 1:600				Условные знаки: —

Ведущий инженер
(наименование должности)

М.П. (подпись)

С. В. Волкова
(инициалы, фамилия)

270

Приложение № 2
к договору аренды от «30» апреля 2013 г. № Д-22/443-3

Расчет арендной платы
Адрес земельного участка: г. Москва, ул. Старая Басманная
Кадастровый номер: 77:01:0003009:2851

1. Исходные данные при расчете ежегодной арендной платы за земельный участок

1.1. Площадь участка — кв.м – 637
1.4. Ставка арендной платы за земельный участок на 2013 г. — руб. за кв.м. – 0,025

2. Размер ежегодной арендной платы на 2013 год – 15 руб. 92 коп. (пятнадцать рублей и девяносто две копейки)

Примечание:

1. Расчет арендной платы произведен в соответствии с п. 5 Правил, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 16 июля 2009 г. № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации; на основании приказа Министерства Экономического развития Российской Федерации от 24 апреля 2012 г. № 224 «Об утверждении ставок арендной платы в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и предоставленных (занятых) для размещения объектов космической инфраструктуры (за исключением районов падения отделяющихся частей космический объектов), на основании письма Федерального космического агентства от 15 ноября 2012 г. № ВП-09-8595.

Приложение № 3
к договору аренды от «30» апреля 2013 г. № Д-22/443-з

АКТ

приема-передачи в аренду земельного участка,
с кадастровым номером: 77:01:0003009:2851,
находящегося по адресу: г. Москва, ул. Старая Басманная

г. Москва «30» апреля 2013 г.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, в лице Руководителя Клинкова Михаила Петровича, действующего на основании приказа Минэкономразвития России от 02 августа 2012 года № 1904-л, приказа Росимущества от 03 августа 2012 года № 763л, приказа Территориального управления Росимущества в городе Москве от 03 августа 2012 года № 170-к, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»,** передает, а **Федеральное государственное унитарное предприятие «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга»** в лице генерального директора Лобанова Бориса Семеновича, действующего на основании Устава, приказа от 20 сентября 2012 г. № 313к, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»,** принимают в аренду земельный участок, с кадастровым номером 77:01:0003009:2851, находящийся по адресу: г. Москва, ул. Старая Басманная, общей площадью 637 кв. м согласно Договору аренды земельного участка от «30» апреля 2013 г. № Д-22/443-з.

Арендодатель:
Территориальное управление Росимущества в городе Москве
в лице

Клинкова Михаила Петровича

«30» апреля 2013 г.

(подпись)

Арендатор:
Федеральное государственное унитарное предприятие «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга»
в лице

Лобанова Бориса Семеновича

«30» 04 2013 г.

(подпись)

Прошито, пронумеровано и
скреплено печатью. Всего 11 л.
Отдел земельных отношений.
Хамгурзеева Б.Б.
20.04.2015 г.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
Номер регистрационного округа 77
Произведена государственная регистрация
Дата регистрации 11.07.2014
Номер регистрации 77-77-002/009/2051-1/2014-1
Регистратор
г. Москва
(Ф.И.О.)

ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ
к договору аренды земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации, от 30 апреля 2013 г. № Д-22/443-з

«14» ноября 2016 г.

Российская Федерация в лице Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве, действующего на основании Положения о Территориальном управлении, утвержденного приказом Росимущества от 05 марта 2009 г. № 67, в редакции от 17 января 2014 г. № 8, в лице Руководителя – **Доморацкого Виталия Николаевича**, действующего на основании приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 июля 2016 г. № 1712-л (далее - Арендодатель), и

Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга» в лице Генерального директора Нефедова Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, (далее – Арендатор), заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – Соглашение) к договору аренды земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации, от 30 апреля 2013 г. № Д-22/443-з (далее – Договор) о нижеследующем:

1. В связи с реорганизацией федерального государственного унитарного предприятия «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга» в форме преобразования на основании Указа Президента Российской Федерации от 05 февраля 2015 г. № 56, распоряжения Правительства Российской Федерации от 06 мая 2015 г № 806-р в соответствии с «Прогнозным планом (программой) приватизации федерального имущества и основными направлениями приватизации федерального имущества на 2014-2016 годы», утвержденными распоряжением Правительства Российской Федерации от 01 июля 2013 г. № 1111-р, во исполнение распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве от 31 декабря 2015 г № 1572 «Об условиях приватизации федерального государственного унитарного предприятия «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга» именовать Арендатора по всему тексту Договора – Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга».

2. Изложить п. 8.1. Договора в следующей редакции:

«С согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам, отдавать арендные права в залог».

3. Настоящее Соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

4. Настоящее Соглашение составлено в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, один экземпляр направляется в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

5. Государственная регистрация настоящего Соглашения возлагается на Арендатора по Договору.

6. Адреса и реквизиты Сторон:

Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве
Юридический адрес: 107139, г. Москва, Орликов пер., д. 3, корп. Б
Почтовый адрес: 107139, г. Москва, Орликов пер., д. 3, корп. Б
ОГРН 1097746349535
ИНН 7708701670, КПП 770801001

Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга»
Юридический адрес:
Почтовый адрес: 107078 г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 20, стр. 9
Банковские реквизиты: Расчетный счет 40502810400160000865 в ВТБ (ПАО) г. Москва Корр. счет 30101810700000000865 БИК 044525187 ИНН 9701039940, КПП 770101001 Тел. 8 (499) 267-43-93

7. Подписи сторон:

Территориальное управление
Федерального агентства по управлению
государственным имуществом в городе Москве
в лице
Доморацкого Виталия Николаевича

(подпись)

«____» _____ 2016 г.

Акционерное общество «Центральный научно-исследовательский радиотехнический институт имени академика А.И. Берга»
в лице Чередова Сергея Игоревича

(подпись)

«____» _____2016 г.

В настоящем документе пронумеровано,
прошнуровано и скреплено печатью
116 (сто шестнадцать) листов
Начальник секретариата
АО "ЦНИРТИ им. академика А.И.Берга"
А.В.Цурихин



СПРАВКА

Предоставляю данные по объекту недвижимости

«Административный корпус (корпус № 16)» Инв. № 00011039 на 22.09.2020:

Первоначальная стоимость 57 634 162,00 руб.

Остаточная стоимость 46 320 244,93 руб.

Дата постановки на бухгалтерский учет 01.01.1978 г.

Главный бухгалтер В.В. Маркова

Исп. Мироноаа Л.С

тел. 93-67